((الحقوق العينيه التبعيه))

بۆیە پێی دەوترێ مافی عینی تبعی چونکە تابعی مافێکی اصلی یە

1- حق الرهن التأميني

2- حق الرهن الحيادي

3- حقوق الأمتياز

1- حق الرهن التأميني

تامینات ((ضمانات)) ← عینی / شخصی

- دائن زەمانی عامی هەیە لەسەر مدین بەهەموو مالی مدین (الأصل)

-بەلام لە زۆربەی حالەت دائن داوای زەمان دەکات ئەو زەمانە یان شەخصیە یان عینی.

شخصی : واتا کەسێك دەبێتە کفیل بە زمەی مالی خۆی بەلام کفیل مدین نی یە بەلکو تەنها بەرپرسە واتا عنصریەیی مدیونیەی تێدا نییە .

عینی : واتا کەسێك دەلێ سەیارەکەم دەکەمە کفیل ئەمەش (رهن)ە.

حق شخصي

دین عادي		
دائن عادي	⟷	مدين عادي

ضمان عام

حق عيني تبعي



-میدن راهن : ← ئەو کەسەی ڕەهن تقدیم دەکات.

- دائن مرتهن : ← ئەو کەسەی رهن وەردەگرێ.

دائن مرتهن : بریتیە لەو دائنەی کە قەرزی داوەتە کەسێکی تر بەلام لە مقابلی قەرزەکە بارمتەیەك(رهن)ی وەرگرتووە.

دائن مرتهن حقی شخصی هەیە لەسەر مدین وە حقی عینی هەیە لەسەر شتەکە(عینەکە) بۆیە حقی عینی تبعی ناودەبرێت .

دائما مالی مرهون تابعی دینی مچمونە.

ملاحظة، جاری واهەیە مدین و راهن دەبنە دوو کەسی جیا ئەگەر کەسێکی تر(راهن) شتێکی خۆی رهن بکات بۆ بەرژەوەندی مدین ئەوکاتە دەبێتە سێ کەس، بەلآم دائما دائن یەك کەسە و نابێتە دوو کەسی جیا.

لەماددەی ((1285 – 1380 ق. مدینی)) باسی حقی عینی تبعی کراوە.

تعريف الرهن التأميني:-

لەمادەی (1285) پێناسەی رهن تامینی نەکردووە بەڵکو بەکورتی باسی رهن تامینی کردووە ((رهن تأمینی)) گرێبەستێکە کە بەهۆیەوە دائن مافێکی عەینی بەدەست دەکەوێ لەسەر عقارێکی تایبەت کراو بۆ دانەوەی قەرزەکەی کەوا بە پێی ئەو رهنە دەتوانێ پێش بکەوێ بەسەر دائنەعادی یەکان و دائنەکانی دواتر کە وا لەمرتبەکەدا بۆی هەیە مافەکەی وەربگرێتەوە لە نرخی ئەو عقارە جا لەدەستی هەر کەسێك بێ.))

کەسێك قەرز دەداتە کەسێکی تر لەبەرامبەردا داوای رهنی تأمینی دەکات بەلآم داوای عقاری لێ دەکات کاتێك عقارەکەی رهن کرد ئەوا حقی أولویە و تتبعی بۆ دروست دەبێ ، بەلآم عقارەکە لەلای خاوەنەکەی (راهن) دەمێنێتەوە بەلآم حجزی لەسەر دادەنرێ لە دائرەی تابۆ.

- خصائص حق الرهن التأميني :-

1- حتی إتفاقي من حيث مصدره ، واته به إتفاق دروست دەبێ بەقانون.

2- حق عینی، مافێکە لە سەر شتێك ((عینێك)).

3- حق تبعی : واته أصلی نییه چونکه رهن بەتەنیا دروست نابێ بەڵکو تابعی أصلیکە، بۆیە دائن مرتهن دوو ناوو دوو سیفەتی هەیە.

((دائن : مافی زەمان عامی هەیە)) و ((مرتهن : تەنها لەسەر عقار دەکرێ))

4- حق عقاری : يعنی لايقع إلا العقار ((تەنها لەسەر عقار دەکرێ))

5- حق غير قابل للتجزئة ((كعادة)): بەلآم دەکرێ اتفاق بکەن بۆ تجزئەکردنی رهنەکە.

6- حق يتعلق بالمرهون من حيث ماليته وقيمته وليس ذاته لذلك يتحول حق الرهن من المرهون إلى أي مال آخر يحل محله عند هلاكه.

- خصائص عقد الرهن التأميني :-

1- عقد شکلي، چونکە محلەکە عقارە وە عقاریش بە شکلیە هەیە.

تحقيق الإجرامـــــــــــــى



2- عقد من عقود الضمان ، مثل: الكفالة.

3- عقد معاوضة: چونكه تبرعى تيدا نييه.

4- عقد ملزم لجانب واحد وهو الراهن.

- تقدير نظام الرهن التأميني :-

سيستەميكى باشە چونكە سوودى هەيە بۆ ئەو كەسانە :-

1- بۆ ڕاهن : چونكە زەمان دەداتە كەسێكى تر.

2- بۆ دائن مرتهن: زەمانى وەرگرتوە بەبێ ئەوەى شتەكە وەربگرێ.

3- بۆ غير: چونكە مادام لە تابۆ تسجيل دەكرێ خەڵك دەزانن كەوا رهنى لەسەر دانراوە.

إنشاء الرهن	آثار الرهن	انقضاء الرهن
عقد: شروط موضوي ، شروط شكلي	بالنسبة للمتعاقدين ((مرتهن ، راهن)) ؛ بالنسبة للغير: حق الأفضلية والتتبع	بصفة تبعية ؛ بصفة أصلية

((إنشاء الرهن التأميني))

رهن حقێكى اتفاقى يە لەڕووى سەرچاوەوە بۆيە بە عقد شكلى دروست دەبێ، عقدێكى شكلى يە چونكە تەنا لەسەر عقارات دەكرێ.

((عقد الرهن التأميني))

أركان العقد الرهن التأميني :

1- الرضا : ((الدائن المرتهن - الراهن))

2- المحل : ((العقار المرهون))

3- السبب : ((الدين المضمون))

4-الشكلية : ((مبدأ تخصيص الرهن))

1-الرضا

مادام عقده بۆیە پێویستی بە ڕەزامەندی دائن مرتهن و راهن هەیە، هەموو کەسێکی تەبیعی و مەعنەوی دەکرێ ببێتە دائن مرتهن.

وە هەموو کەسێکی تەبیعی و معنوی دەکرێ ببێتە راهن .

- صحة التراضي:-

دەبێ لایەنەکانی عقد أهلیە هەبێ و عیوب ئیرادەیان نەبێ وەکو إکراه .

.غلط ، غبن مع التغرير ، الاستغلال.

بەنسبەت دائن مرتهن تەنها مەرج ئەوەیە أهلیە تمییزی هەبێ چونکە سودی بۆی هەیە، بەلام بەنسبەت راهن ئەگەر کفیل بوو ئەوا دەبێ أهلیە کاملی هەبێ، ئەگەر کامل أهلیە نەبێ ئەوا نائبی لەشوێن دادەنرێ بە نیابە اتفاقی ((وکالە خاصە))نیابە قانونی (ولایە)لێرەدا باوك دەتوانێ شتێك بکاتە رهن بەرامبەر کوڕەکەی بە پێچەوانەوە، ئەگەر رەهنەکە فەوتا ئەوا باوکەکە بەرامبەر کوڕەکەی بەرپر نیە بیداتەوە .

1-المحل ((العقارات المرهون))

- **الأموال التي تجوز رهنها تأمينياً :-**

يجب أن يكون عقارا أو حقا عينيا عقاريا قابلا للتعامل ويجوز بيعه بالمزاد العلني ومملوكا للراهن معينا تعيينا دقيقا نافيا للجهالة فاحشة.

واتا : دەبێ عقار بێ یان مافی عینی عقار بێ کەوا قابلی مامەڵە پێکردن بێ و بتوانرێ بفرۆشرێ بە مزادی عەلەنی وە دەبێ موڵکی ڕاهن بێ و دەبێ دیاری کراو بێ بەدیاریکردنێکی ورد کەوا جهالە فاحشە نەهێڵێ.

منقول رهن تامینی ناکرێ، وە دیون رهن ناکرێ بەلام رهن حیازی دەکرێ چونکە دیون بە منقول دادەنرێ لەهەمان کاتدا دیون بە مافی شخصی دادەنرێ.

- **عقارات بالتخصيص : -**

لايجوز رهن مستقلا عن العقار المخصص لخدمة لأنه إكتسب صفته العقارية من إلحاقها بالعقار.

واتە: نابێ بەسەر بەخۆیی لە عقارەکە رهن بکرێ چونکە کاتێك بە عقارەکە دەلکێنرێ سیفەتی عقاری بەدەست دەهێنێ.

الحقوق العينية العقارية :-

1- حق المنفعة العقاري : يجوز رهن تأمينيا لمدة لاتزيد على مدة المنفعة.

2- حق التصرف في الأراضي الأميرية :- يجوز رهنه تأمينيا أو حيازيا لجواز بيعه بالمزاد العلني.

3- حق التصرف في الأراضي الموقوفة غير صحيحة : يجوز رهنه تأمينيا وحيازيا.

بەڵام زەوی موقوفه صحيحه رهن ناكرێ چونكە موڵكی خاوەنێكی بەتایبەت نییە.

4- حق المساطحة : يجوز رهنه تأمينيا وحيازيا ولا يسري على الأرض بل ليسري فقط على حق المساطحة والأبنية المستحدثة((المشيدة))

5- حق الإجارة الطويلة:- إجارة طويلة حقي عيني أصلي يە **نابێ لە 50 ساڵ زیاتر بێ.**

إجارة قصيرة : حق شخصي

حق المستأجر في إجارة طويلة حق عيني، وحق المستأجر في إجارة قصيرة حق شخصي، يجوز رهن حق المستأجر في الأجارة الطويلة لأنه حق عيني بينما لايجوز رهن حق المستأجر في الأجارة القصيرة لأنه حق شخصي .

6-حق الاستعمال : لايجوز رهنه لأنه حق متصل بشخص صاحبه ولا يجوز التصرف للغير.

7-حق السكني : لايجوز رهنه لأنه حق متصل بشخص صاحبه ولايجوز التصرف للغير.

8- حقوق الأتفاق : لايجوز رهنها مستقلة عن العقار ولكن يشملها رهن العقار بأتبارها تابع له.

....

- **قابل للتعامل :-**

لايجوز رهن العقارات العامة والموقوفة وقفا صحيحا لأنها غير قابلة للرهن بنص القانون.

....

- يجوز بيعه بالمزاد العلني : - **دەبێ بتوانرێ بە مزادی علنی بفرۆشرێ.**

- مملوكاً للراهن: - **مەرجێكی بدیهی هەیە، كەواتە دەبێ موڵكی ڕاهن بێ چونكە كەسێك ئەگەر ماڵك نەبێ ناتوانێ لە تابۆ عقاری كەسێكی تر ڕەهن بكات.**
- ولايجوز رهن الأموال المستقلة لأنعدام المحل وعدم إمكانية تسجيله في الطابو.
- معينا خافيا للجهالة فاحشة: - **دەبێ دیاریكراو بێ بە شێوەیەك جهاله فاحشەی تێدانەبێ.**
- ملاحظة : يجوز رهن بعض المنقولات رهنا تأمينيا إستثناء إذا وجد نص خاص في القانون يجيز رهنها تأمينيا كالسفن البحرية والمكائن والطائرات حسب اتفاقية.

س/ هل يجوز رهن العقار الشائع ؟

ج/ چەند احتمالاتێك هەیە :-

1- من قبل جميع الشركاء :-

رهن كردنی عقاری شائع لەلایەن هەموو شركاو كانە دروستە چونكە لە دایرەی تابۆ لەكاتی رهن هەموو خاوەنەكان دەكرێ بۆ یەكێك لە شركاو بەوەكالەتی شركاو كانی تر دەتوانێ بچێ رهنی بكات، لێرەدا هەموویان پێكەوە عقارەكەیان رهن كردووە و لە سندی تابۆ إشارەتی پێدەدرێ كە رهن كراوە وە نفاذ بوونەكەی ڕاناوەستێ لەسەر نتیجەی قسمە بە جێبەجێكردنی مادەی ((162 ، 1291)) ق ، م ، ع.

- **م 162 / 2/ ئەگەر شريك تصرفی كرد ((رهن)) بە بەشێك لەماڵ شائع ئەوا ئەو تصرفە ئەسەری نابێ تەنها لەحاڵەتێك نەبێ ئەگەر لەكاتی قسمە ئەو بەشە بەر ئەو شريكە كەوت.**
- **م 1291 /1 / ئەگەر یەكێك لە شركاو بەشی شائعەی خۆی لە عقارەكە رهن كرد ئەوا لەدوای قسمە رهن تحويل دەبێ بۆ ئەو حصە مفرزەی كە بەر ئەو شريكە كەوتووە.**
- **م 1291 /2/ ئەو رهنە بە نافزی دەمێنێتەوە كە كراوە لەلایەن هەموو خاوەنەكانی عقاری شائع یان تصرف ێكە دەكات تيايدا، جا ئ نە نجامێكی تێدا بێتە دی لەدوای ئەمە لەسەر قسەی عقار یان لەسەر فرۆشتنی یان افراغ كردنی بەهۆی نەبوونی إمكانيەتی قسمە.**

2- من قبل احد الشركاء :-

سێ إحتمالی هەیە :

- **ا – رهن العقار الشائع :- لەلایەنی عملی تصور ناكرێ یەك شريك عقارێكی شائع رهن بكات لە دائرەی تابۆ تەنها ئەگەر شركاو ەكانی تر وەكالەتی بدەنێ بۆ رهن كردنی عقاری شائع.**



- ب – رهن جزء المفرزة: لەلایەنی ئەزەری تصورناکریٚ جزو المفرزە رهن بکریٚ ، ئەو ڕەهنە تنفیز ناکریٚ لە مافی شرکاو کانی تر، لێرەدا دوو إحتمال هەیە :

1- ئەگەر دائن مرتهن نەزانیٚ ئەو ماشە شائعە ئەوا دەتوانیٚ عقد رهن هەڵوەشێنێتەوە و بلیٚ توشی هەڵە هاتوومە .

2- ئەگەر دائن مرتهن بزانیٚ ئەو ماڵە شائعە ئەوا رهنەکە صحیحە لە تەنها لە ڕەهنەکەی خۆی چونکە دائن مرتهن لەوانەیە ڕازی بیٚ بەچاوەڕوان کردنی نتیجەی قسمە، لەدوای قسمە م 1291 / 2/ ، م 162 / 2 جیٚ بەجیٚ دەکریٚ.

ج- رهن حصتە الشائعة: رهن کردنی حصە شائعە دروستە بە پیٚی 1291 / 1.

پ / حکم چیە ئەگەر عقاریکی تری بەرکەوت ؟

ج/ دائن مرتهن مافی لەرهن لەدەست دەدات بە پیٚی 162 / 1.

پ/ حکم چییە ئەگەر بەشەکەی منقول بوو ؟

ج/ دائن مرتهن مافەکەی لەدەست دەدات چونکە منقول ناگونجیٚ بۆ رهن تامینی.

پ/ حکم چییە ئەگەر بەشەکەی مبلغ من النقود بیٚ؟

ج / دوو إحتمال هەیە :-

1- ئەگەر ماوەی دانەوەی قەرزەکە هاتبیٚ ئەوا دەبیٚ فورا پارە قەرزەکەی بداتەوە.

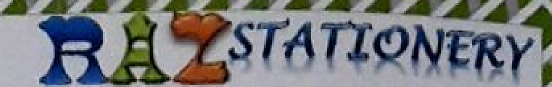
2- ئەگەر ماوەی قەرزەکە نەهاتبیٚ ئەوا داوای إیداع و دانای مبلغێک پارەدە کات تاوەکو ماوەکەی دیٚ.

مشتملات الرهن :-

گرنگە مشتملات رهن بزانریٚ چونکە دەبێتە زەمان بۆ دائن مرتهن ، م 1292 / 1/ رهنی تامینی شمولی ملحقاتی مرهونی عقار دەکات، 2/ بەشێوەیەکی تایبەتی شمولی ئەمانە دەکات : ئەوا دارانە و بینایانەی کە لەکاتی رهن لەسەر عقاری مرهون هەیە یان دواتر دورست کراوە، وە مافەکانی إرتفاق و عقار بالتخصیص وە هەمو تحسینات و إنشاوات کەلەسەر عقاری مرهون ئە نجامدراوە.

مشتملات الرهن :-

1- الغراس والثمار: طالم لم يفصل عن أصلها. هەر چاندراو و پمارێک مادام لێنەکراوەتەوە لە أصلەکە بە مشتمل دادەنریٚ.



2. العقار بالتخصيص:- عقار بالتخصيص بەتەنیا رهن ناکرێ بەڵکو لەگەڵ عقارەکە پێکەوە رهن دەکرێ، چونکە کاتێك لە تابۆ ڕەهن دەکرێ تاشیر دەکرێ بەڵام نایەتە سەر تفاصیلی عقارەکە، دائن مرتهن بۆی هەیە ئیعتراز بکات ئەگەر مدین راهن عقار بالتخصیص ی لێ کردەوە.

3. حقوق الأرتفاق:- مافەکانی إرتفاق بەتەنیا رهن ناکرێ بەڵکو وەکو تابعی عقارەکە رهن دەکرێ.

4. التحسينات والأنشاءات:- کاتێك لەدوای رهن تحسینات و إنشاوات دەکرێ لەسەر عقارەکە ئەوا قیمەتی عقارەکە زیاددەکات یان کەم دەکات بۆیە بە مشتملات دادەنرێ.

ملاحظات :-

1-تشمل التحسينات والأنشاءات كل زيادة تحدث في قيمة العقار، مثل : إضافة طابق أو إنشاء متنزه مقابل العقار ،فأن دائن المرتهن يستفيد من ذلك في مقابل تضرره من كل نقص يحدث في قيمة العقار بسبب إقتصادي مثلا:-

واتا : جوانکاریەکان و دروستکراوەکان هەموو زیادەیەك دەگرێتەوە کە دێتە سەر بەهای عقارەکە، بۆنمونە :- زیادکردنی چینێك لەسەر عقارەکە، کەواتە دائن مرتهن سود وەردەگرێ لەبەرامبەر زیان پێ گەیشتنی بە هۆی هەر کەم بوونەوەیەك لەبەهای عقارەکە بەهۆی هۆکاری ئابووری.

2-التحسينات لاتشمل العقارات المجاورة التي يضمنها الراهن إلى ملكه ((العقارات المرهون)) أيا كان سبب القسم لمبدأ تخصيص الرهن.

واتا: جوانکاریەکان شمولی عقاراتی جیران ناکات کەوا راهن بە موڵکەکەی (عقاری مرهون) لکاندووە جاچ هۆکاری دابەش بوون هەرچی بێ ئەمەش بەهۆی مبدأ تخصيص الرهن.

3-تدخل ضمن التحسينات الملحقات الناشئة بفعل شخص آخر غير الراهن مثل: حائز يقيم غراسا فيشمل الألتصاق الطبيعي كالطمي النهر والالتصاق بفعل الإنسان .

واتا: ئەو ملحقاتەی دروست دەبێ بەکرداری کەسێکی تر جگە لە ڕاهن بە تحسينات دادەنرێ، بۆنمونە :- بحائز غراس دەچێنێ کەوا إلتصاق تەبیعی دەگرێتەوە وەکو طمي النهر، التصاق بەکرداری مرۆڤ دەگرێتەوە.

4-أما البناء الذي يقيمه المستأجر لمنفعة بترخيص من مالك الأرض في مدة الأيجار يكون مملوكا للمستأجر فلايشمل رهن العقار إلا عودته لمالك الأرض عند إنتماء الأيجار.

واتا: بەڵام ئەو بیناییەی کە مستاجر دروستی دەکات بۆ سوودی خۆی بەرخصەتی خاوەنی زەویەکە لەماوەی بەکرێ گرتن دەبێتە موڵکی مستاجر کەوا شمولی رهنی عقار ناکات تەنها دوای گەڕاندنەوەی نەبێ بۆخاوەنی زەویەکە لەکاتی کۆتایی هاتنی بەکرێ گرتن.

5-قاعدة مشتملات الرهن ليست قاعدة آمرة:

واتا: بنەمای مشتملاتی رهن بنەمایەکی ئامرە نییە واتە راهن و مرتهن دەتوانن إتفاق بکەن لەسەر مخالەفە کردنی، واتا دەقێکی مکملە ئەگەر إرادەی لایەنەکان نەبوو ئەوا قانون دیاری دەکات.

6- **لەکاتی إفلاسی مدین دائن مرتهن مافی خۆی وەردەگرێ لەعقارە مرهونەکە** (عقار وحقوق إرتفاق وعقار بالتخصيص وثمار وغراس وتحسينات وإنشاءات)

لەکاتی بوونی عقدی مقاولە تەنها مقاول لە قیمەتی تحسینات پێش دائن مرتهن دەکەوێ بەوەرگرتنەوەی مافەکەی خۆی، بەڵام لەحاڵەتی تر دائن مرتهن لە پێشترە.

....

3-السبب ((الدين المضمون)) م 1293

سببی رهن بریتیە لەو قەرزەی کە زەمانی هەیە.

سبب دەبێ موجود بێ و مشروع بێ بەڵام مەرج نییە سبب باس بکرێ.

أ- وجود الدين المضمون :-

يجب أن يكون دين موجودا وقت الرهن أو قابلا للوجود وليس شرطا أن يكون محل الدين مبلغا من النقود فقد يكون إمتناعا عن عمل .

واتا: دەبێت قەرزەکە بوونی هەبێ لەکاتی رهن یان قابلی بوون بێ وە مەرج نیە محلی قەرزەکە بڕێك پارەبێ بەڵکو دەکرێ وازهێنان لە کارێك بێ.

- **م 1293 / دەکرێ رهن تامینی زەمانی بێ بۆ قەرزێکی مستقبلی یان قەرزەکە معلق بێ لەسەر مەرج یان قەرزێکی إحتمالی بێ، دەکرێ بۆ إعتماد مفتوح بێ یان بۆ کردنەوەی حساب جاری، بەمەرجێك لە عقد رهن بڕی قەرزە زامن کراوەکە حدی أقصی دیاری بکرێ کە قەرزەکە کۆتایی پێدێت.**

- مشروعية الدين المضمون :-

إذا لايجوز الرهن ضمانا لكل ماينشأ في ذمة الراهن من دين اللمرتهن في المستقبل.



واتا : نابێ رهن بكرێ وەكو زەمانێك بۆ هەر شتێك كە لە ئەستۆی راهن .

دروست دەبێ لە قەرزێك بۆ مرتهن لە داهاتوو.

واتا نابێ بلێ هەرچی قەرزارم بازەمانی هەبێ بەڵكو دەبێ بڕی قەرزە زامن كراوەكە یان حدی أقصی بۆ قەرزەكە دیاری بكرێ.

4-الشكيلة((مبدأ تخصيص الرهن)) م 1286

الشكلية أو رسمة العقد تكون بتسجيل الرهن التأميني بورقة رسمية في دائرة التسجيل العقاري يتضمن بيانات معينة تتعلق بتخصيص العقار المرهون والدين المضمون ودون هذه التشكلية يكون عقد الرهن باطلا ولو إتفق المتعاقدان على ذلك كأبرام الرهن خارج الطابو فيعتبر باطلا ولا يعتبر حتى وعدا بالرهن لأن وعد بالرهن يجب أن يتوفر الشكل أيضا بموجب المادة((91 ق . م . ع))

واتا : شكليە یان رسمیە عقد دەكرێ بەتۆماركردنی رهنی تأمینی بە وەرەقەیەكی رسمی لە فەرمانگەی تۆماركردنی خانووبەرە كەوا چەند زانیاریەكی دیاری كراو تێدایە كە پەیوەندی هەیە بە تخصص كردنی عقاری مرهون و دین مضمون، ئەگەر ئەو شكلیە نەبێ ئەوا عقدی رهن باتڵە تەنانەت ئەگەر لایەنەكان إتفاقیان لەسەر ئەمەكردبێ وەكو : - بەستنی عقدی رهن لەدەرەوەی تابۆ بە باتڵ دادەنرێ تەنانەت بە وعدادان بەرهن دانانرێ چونكە وعد بالرهن پێویستە شكلی هەبێ بە پێی 91.

م / 1286 / 2/ نفقاتی عقد لەسەر ڕاهنە تەنها ئەگەر إتفاق هەبێ بە پێچەوانەی ئەمە.

- حكم الوعد بالرهن التأميني :- م 91.

وەعد دان بە رهن تأمینی دەبێ شتی تێدابێ :-

1-مسائل الجوهري ((المال المرهون ، الدين المضمون)).

2- **ماوەی بۆدیاری دەكرێ.**

3-**دەبێ شكلیەی تێدابێ.**

س/ مالحكم إذا لم يفي الواعد بوعده ؟



ج/ هناك إحتمالات :-

1-إذا استوفى الوعد الشكلية ((تم تسجيل الوعد في دائرة التسجيل العقاري)) يجوز للموعد له((الرائن)) الواعد على تنفيذ وعده وذلك عن طريق إصدار حكم من المحكمة المتخصصة يقرر تمام عقد الرهن ومتى حاز الحكم درجة البتات يقوم مقام عقد الراهن .

واتا: ئەگەر لە وعدەکە وەفا کرا بە شکلیە ((واتا تۆمارکردنی وعد لەتابۆ)) موعود لە ((دائن)) دەتوانێ إجباری واعد بکات لەسەر جێبەجێ کردنی وەعدەکە، ئەمەش لە رێگای دەرکردنی حوکمێک لە دادگای تایبە تمەند کەبڕیاردەدات بە تەواو کردنی عقدی رهن وەکاتێك حوکمەکە پلەی بات(قطعي) وەردەگرێ ئەو شوێنی عقدی رهن دەگرێتەوە.

2. إذا لم يستوفى الوعد الشكلية((لم تسجل في دائرة التسجيل العقاري)) يقع باطلا يوصفه وعدا بالرهن لكنه يعتبر عقدا غير مسماة مرتبا لألتزام شخص في ذمة الواعد ولما كان تنفيذ هذا الألتزام تنفيذا عينيا غير ممكن لذلك يصار إلى التعويذ((التفيد بمقابل)) فيجوز الحكم بسقوط أجل الدين الذي كان يراد به ضمانه بالرهن، أي أنه لايجوز للمحكمة إصدار حكم يقرر تماما عقد الراهن لعدم إستفائه الشكلية.

واتا: ئەگەر لەوەعدەکە وەفا نەکرا بەشکلیە ((واتا تۆمار نەکرا لەتابۆ)) ئەوا وەکو وەعد بالرهن بە باتڵ نەژمار دەکرێ، بەڵام بە عقدێکی غیر مسماە دادەنرێ کەوا إلتزام دروست دەکات لە ئەستۆی واعد وە ئەگەر جێ بەجێ کردنی ئەو إلتزامە تەنفیزێکی عینی نەکرا ممکن نەبوو ئەوا دەچینە سەر تەعویز واتا ((تنفیذ بمقابل)) دەکرێ حوکم بدرێ بە سقوت کردنی ماوەی قەرزەکە، واتا دادگا ناتوانێ حوکم دەربکات بە تەواوکردنی عقدی رهن بەهۆی وفا نەکردنی بەو شکلیەیە.

حكمة تشكلية عقد الراهن التأميني ((رسمية عقد الراهن التأميني) :-

1- بالنسبة للراهن : يشعره بخطورة التصرف وضرورة الوفاء بالدين في أجله.

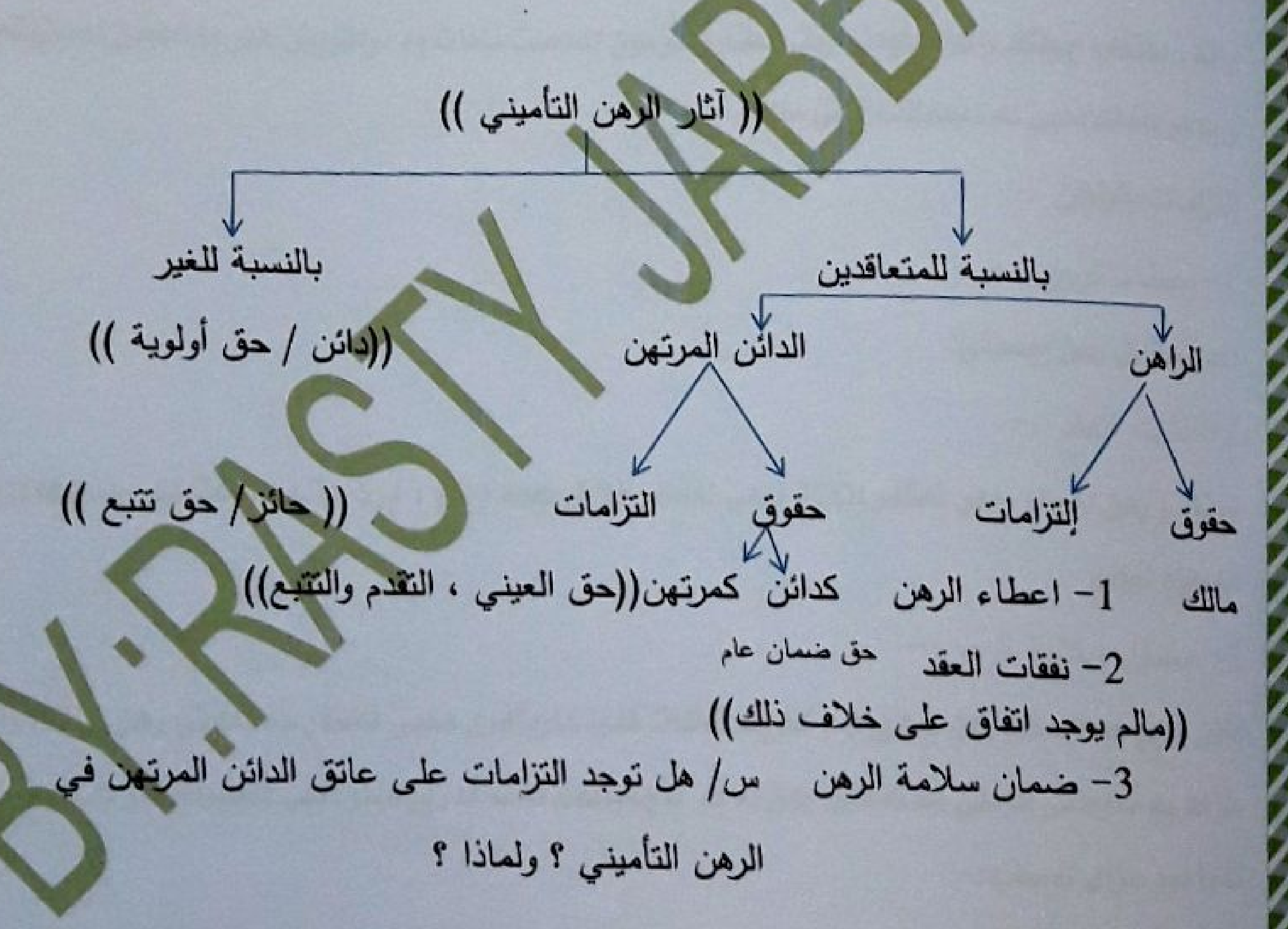
واتا: ئاگاداری ڕاهن دەکاتەوە دەربارەی مەترسی ئەو تەصەروفە و پێویستی وەفاکردن بە قەرزەکە لە ماوەی قەرزەکەدا.

2-بالنسبة للمرتهن : تزوده بسند تنفيذي يغنيه عن إجراءات التقاضي عند إمتناع المدين عن الوفاء عند حلول أجل الدين.

واتا : وەکو سندی تەنفیزی حساب دەکرێ کەوا پێویستە بە اجراءاتي تقاضي ناکات لەکاتی إمتناع کردنی مدین لەدانەوەی قەرزەکە لەکاتی هاتنی ماوەی قەرزەکە.

3- بالنسبة للغير : إن توثيق الرهن من قبل جهة رسمية يتم من خلاله التأكد من سلامة عقد الرهن بتوافر أركانه و شروطه وإبعاد شبهة التزوير وثقة الناس بها.

واتا : توسیق کردی رهن لەلایەن دەزگایەکی فەرمی دلنیایی دەبین لە سەلامەتی عقدی رهن بەبوونی ئەرکان و مەرجەکان و دورخستنەوەی گومانی تزویر و متمانە کردنی خەڵك پێی.



حقوق الراهن :-

راهن خاوەن واتا : مافی استعمال و استغلال و تصرف وحیازەی مالی مرهونی هەیە، راهن عقاری مرهونی رهن کردووە کەوا ئەو عقارە لەلای خۆی دەمێنێتەوە و هەموو دەسەڵاتێکی لەسەری هەیە بەڵام کۆتدارکراوە بە زیان گەیاندن بە سەلامەتی رهن.



راهن بۆی هەیە تصرفی پێ بکات جا چ تصرفی مادی بێ یان قانونی بێ بەڵام لە تصرفی مادی نابێ پیمەتی عقارەکە کەم بکاتەوە.

وەلە تصرفی قانونی وەکو : بیع ، هبە ، وصیە ، دووبارە رهن کردنەوە بەڵام تصرفی قانونی لە تابۆ تاشیر دەکرێ کە ئەو عقارە رهن کراوە، لەکاتی فرۆشتنی عقاری مرهون دائن مرتهن حقی تتبعی دەمێنێ، کاتێک خاوەنداریێتی عقاری مرهون دەگوازێتەوە ئەوا باری قورسە و رهنەکەی لەسەر دەمێنێ.

س / ماحكم تعاهد الراهن للدائن المرتهن بأن لا يتصرف في العقار المرهون ؟

ج / باطل ، لأن الراهن لا يفقد ملكية العقار المرهون وبالتالي يبقى مالكا و متمتعا بسلطات المالك.

واتە : باتلە، چونكە ڕاهن خاوەنداریێتی عقاری مرهون لەدەست نادات وە دواتریش هەر بەخاوەن دەمێنێتەوە و بەهرەمەند دەبێ لە دەسەڵاتەکانی مالك.

إلتزامات الراهن :-

1-إعطاء الرهن :-

دەبێ عقدی رهن ببەستێ.

2-نفقات العقد :-

نفقاتی رهن لەسەر ڕاهن ئەگەر اتفاق نەبێ لەسەر خلافی ئەمە وەکو : پڕکردنـەوەی عقـدی رهـن لەلایـەن عەریزە نووس.

3-ضمان سلامة الرهن:-

دائن دەبێ سەلامەتی رهن بپارێزێ و کارێك نەکات کەوا کاریگەری هەبێ لەسەر سەلامەتی رهن. واتا: راهـن ملزمە بە گەرەنتی کردنی سەلامەتی رهن وە بە پێچەوانەی ئەمە بەرپرسیار دەبێ لەبەرامبەر دائـن مـرتهن کەوا دوو سزای لەسەرە:-

أ- تنفيذ عيني، وذلك بإزالة كل عمل مادي ينقص الرهن كالأعتراض على الأنقاض، مثل : فك عقار بالتخصيص أو طلب وقف الأعمال كمنع هدم العقار.



واتا : بەلادانی هەر کارێکی مادی کە رهنەکە کەم دەکاتەوە وەکو : إعتراز کردن لەسەر کەم کردنەوەکە، بۆنمونە : - لێ کردنەوەی عقار بالتخصیص یان داواکردنی ڕاگرتنی کارەکان بۆ نەهێشتنی تێک چوون و ڕووخانی عقارەکە.

ب- التنفيذ بمقابل ((التعويض)) :- فيكون الدائن المرتهن مخيرا بين طلب الحكم بسقوط أجل الدين المضمون و حلوله فورا أو طلب رهن تكميلي يعادل ما ينقص من قيمة العقار المرهون.

واتا : دائن مرتهن سەر پشك دەكرێ لە نێوان داواکردنی حوکمڕانی بە سقوت کردنی ماوەی قەرزەکە وەرگرتنەوەی قەرزەکە فوراً یان داواکردنی رهنی تەواو کەر لەبەرامبەر کەم بوونەوەی قیمەتی عقارەکە.

- هلاك عقارات المرهون :- **عقارات بەتایبەتی ئەوەی هلاکی مادی تێدانییە تەنها هلاك قانونی هەیە وەکو :- استملاك ، لێرەدا سێ إحتمال هەیە :-**

1-بخطأ الراهن ((م 1297 / 2)) :- **دائن مرتهن سەر پشك دەكرێت لەنێوان :-**

أ- **داواکردنی رهنی تەواو کاری.**

ب- **داواکردنی سقوت کردنی ماوەی قەرزەکە و ڕاستەو خۆ قەرزەکەی بدرێتەوە.**

2-بخطأ الدائن المرتهن :- **(زۆر کەم ڕوودەدات چونکە لەرەهن حیازی هەیە)**

دائن مرتهن هیچ مافێکی نییە بەڵکو دەبێ تعویزی ڕاهن بکاتەوە.

3-بسبب أجنبي ((م 1297 / 1)) :- **ئەگەر عقارەکە بە هۆکارێکی أجنبی فەوتا ئەوا ئەگەر دائن مرتهن قبوڵی نەکرد بەمانەوەی قەرزەکە بەبێ تأمین لێرەدا مدین سەر پشکە لە نێوان :**

أ- **پێشکەش کردنی رهن تکمیلی.**

ب- **ئەگەر هلاك جزئی بوو ئەوا مدین تەنها بۆی هەیە رهن تکمیلی پێشکەش بکات نەك داوای سقوت أجل الدين بکاتەوە.**

الحلول العيني :- م 1298.

ئەگەر مال مرهون هلاك بوو ئەوا مافی دائن مرتهن دەگوازرێتەوە بۆ هەرماڵێك كە بەدلی مال مرهونە وەکو :- تعویز و مبلغ التأمين و بدل الاستملاك، وە مرتهن بۆی هەیە مافەکەی لەمانە وەربگرێتەوە بە پێی مرتبەکەی.

أجل : شئ مستقبلي محقق الوقوع

شرط: شئ مستقبلي محتمل الوقوع (للمعلومات فقط)

- إيجار العقار المرهون :- م 1303 ق م ع م 314 ق. تسجيل عقاري

كاتێك ڕاهن عقاری مرهون بەكرێ دەدات دوو إحتمالی هەیە :-

1- على تسجيل الراهن التأميني:-

لێرەدا دوو حاڵەت هەیە :-

أ- لەحاڵەتی تسبیت كردنی بەكرێ دانەكە لە سجلی رهن بە موافقەی مرتهن ئەوا عقدی ایجار نافز دەبێ لە مافەكانی دائن مرتهن.

ب- لەحاڵەتی تسبیت نەكردنی بەكرێ دانەكە لە سجلی رهن ئەوا عقدی ایجار نافز نابێ لە مافەكانی دائن مرتهن.

ئەگەر عقدی إیجار عقدێكی رسمی سابت تاریخ بێ پێش تۆماركردنی رهنەكە ئەوكاتە نافز دەبێ بەرامبەر مافەكانی دائن مرتهن بۆماوەی زیاتر نەبێ لە(3ساڵ) لەكاتی دەست پێكردنی سریانی عقدی ایجار. ئەمە بە پێی م 314 ق. تسجیل عقاری.

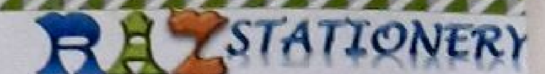
2- بعد تسجيل الرهن التأميني:- **عقدی ایجار نافز نابێ لەبەرامبەر مافەكانی دائن مرتهن تەنها ئەگەر اشارەتی پێكرا لەسجلی رهن بە موافقەی دائن مرتهن.**

- حقوق الدائن المرتهن :-
- **وەكو دائن : مافی زەمان عامی هەیە.**
- **وەكو مرتهن : مافی تقدم و تتبعی هەیە.**

لە تقدم بە پێش دائنەكانی تر دەكەوێ، لە تتبع بە دوای مافەكەی دەكەوێ.

- للدائن المرتهن حقان :-

وەكو سیفەتی دائن مافی زەمان عامی هەیە لەسەر هەموو أموالی مدین، بەبێ بونی مافەكانی تقدم إن تتبع.
وەكو سیفەتی مرتهن مافی عینی هەیە كەوا ڕێگای پێ دەدات پێش هەموو دائنەكان بكەوێتەوە (حق التقدم) وە بە دوای عقاری مرهون بكەوێ لەدەستی هەركەسێك بێ (حق التتبع)، بەڵام دوو تێبینی هەیە :-



1- يمتنع على الدائن المرتهن أن ينفذ على أموال المدين غير المرهونة إلا إذا كان المرهون لايفي بالدين المضمون و هنا يستوفي ما بقي له كدائن عادي ليس له حق التقدم ولا التتبع

واتا : دائهن مرتهن قەدەغە دەكرێ لەوەی كە تەنفیز بكات لەسەر ئەو ئەموالەی مدین كە رهن نەكراوە، تەنها لە حاڵەتێك نەبێ ئەگەر بێتوو مالی مرهون بەشی قەرزی زامن كراو نەكات ئەوا باقی یەكەی وەردەگرێتەوە وەكو دائنێكی عادی كەوا مافی تقدم و تتبعی نابێ.

بۆنمونە : ئەگەر (أ) دەفتەرێك دۆلاری دایە (ب) بە قەرز وە (جـ) 50 وەرەقەی دۆلار دەداتە (ب) بە قەرز ئەوكاتە هەریەكە لە (أ ، ج) دائن عادین ئەگەر پارەی نەداوە دەكرێ اجباری بكەن و زەویەكەی پێ بفرۆشن ئەگەر زەویەكەی بە ((150 ورقە) فرۆشت ئەوا هەریەكە و پارەی خۆی دەدرێتەوە و كێشەكە چارەسەر دەبێ . بەڵام ئەگەر پارەكە بەشی نەكرد ئەوا قسمە غرماء دەكرێ بەگوێرەی نسبە و تناسب واتە : ئەگەر زەویەكەی بە (90 ورەقە) فرۆشت ئەوا أ = 60 وەرەقە وەردەگرێ ج = 30 وەرەقە وەردەگرێ.

بەڵام ئەگەر (ج) دائن مرتهن بێ ئەوا كاتی فرۆشتنی زەویەكە(جـ) مافی ئەولەوی هەیە واتە(50 وەرەقە)ی خۆی وەردەگرێتەوە و ئەوەی دەمێنێتەوە دەدرێ بە(أ) بەڵام ئەگەر نرخی زەویەكە (40وەرەقە) نەبێ ئەوا هەمووی دەدرێتە(ج) بەڵام (10وەرەقە)ی لەلای مدین دەمێنێ بۆنەو (10وەرەقە)یە وەكو دائنێكی عادی دەگەڕێتەوە سەر أموالی مدین(ب) واتە (ج) مافی أولویەی نامێنێ لەو (10 وەرەقە)ە.

2- الدائن المرتهن يستوفي حقه من العقار المرهون طبقا لأجراءات معينة تنتهي ببيع العقار جبرا في المزاد العلني وكل اتفاق على غير ذلك باطل لمخالفته للنظام العام(م ، 1301 ق، م ،ع)

واتا : دائن مرتهن مافەكەی لە عقاری مرهون وەردەگرێتەوە بە پێی بەزۆرە ملێ لە مزادی علنی وە هەر اتفاقێك هەبێ بە پێچەوانەوەی ئەمە باتڵە بەهۆی پێچەوانەبونی لەگەڵ نزام عام.

ئەگەر رهن غیری مدین بوو ئەوا دەبێتە كفیل عینی ئەگەر عقاری مرهون بەشی قەرزەكەی نەكرد ئەوا دائن مرتهن ناتوانێ بگەڕێتەوە سەر ڕاهن، بەڵكو دەبێ بگەڕێتەوە سەر مدین.

بۆنمونە : - مەرجی بوونە خاوەن (تملك)ی مرهون دابنرێ كاتێك قەرزەكەی نەداوە لەكاتی هاتنی ماوەی دانەوەی قەرزی زامن كراو، وەهەروەها مەرجی ڕێگا خۆشكردن بۆ فرۆشتنی عقاری مرهون بەبێ ڕەچاوكردنی اجراناتی قانونی وەكو: عقارەكە بفرۆشن بەبێ ئەوەی دائرەی تسجیل عقاری ئاگادار بكرێتەوە، حوكمی هاوشێوەی ئەم مەرجانە بریتیە لە باتڵ لەبەرئەوەی پێچەوانەی نیزامی عامە(م - 1301).

لێرەدا ئەو مەرجە الغا دەكرێتەوە و ڕهنەكە بە صحیحی دەمێنێتەوە، وە حكمە لە بتلانی ئەو مەرجە بریتی یە لە :- پاێزگاری كردنی ڕاهن لە تعسف و زێدەڕۆیی دائن مرتهن.

- التزامات الدائن المرتهن :

س/ هل توجد التزامات على عاتق الدائن المرتهن في الرهن التأميني ؟ ولماذا ؟

ج/ لا توجد إلتزامات على عاتق الدائن المرتهن في الرهن التأميني لأنه عقد ملزم لجانب واحد وهو الراهن.

واتە : هیچ التزاماتێك لەسەر شانی دائن مرتهن نیيە لەرهن تأمینی چونكە عقدێكە ملزەمە بۆیەك لایەن كە ڕاهنە، بەلأم لە رهن حیازی دائن مرتهن التزاماتی لەسەر شانە.

((آثار عقد الراهن بالنسبة للغير))

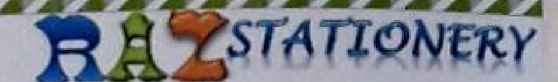
حق التقدم ((أولوية ، أفضلية))

حق التتبع

أ- حق التقدم ((م 1304 - 1305)):-

للدائن المرتهن مباشرة حق التقدم على ثمن العقار المرهون وملحقاته(مشتملاته) وكل ما يحل محله (كمبلغ التعويض وبدل الاستملاك و مبلغ التأمين).

واتە : دائن مرتهن بۆی هەیە مافی تقدم بەكاربیهێنێ لەسەر نرخی عقاری مرهون و ملحقاتەكانی و هەرشتێك كە شوێنی دەگرێتەوە وەكو : بڕی قەرەبوكردنەوە و بدلی استهلاك و بڕی تامین.



- مرتبة الدائن المرتهن عند التزاحم : -

حق التقدم يستلزم بطبيعته المزاحمة ويكون الحل كما يلي :-

1-الدائن والمرتهن و صاحب حق الامتياز يتقدمون على جميع الدائنين العاديين أيا كان مصدر ديونهم أو تاريخها.

واته : دائن مرتهن و خاوەنی مافی امتیاز پێش دەکەون بەسەر هەمو دائنە عادیەکان جا سەرچاوەی قەرزەکە یان تاریخەکە یان هەرچی بێ.

2-تزاحم الدائن المرتهن مع دائن مرتهن آخر((تأميني أو حيازي)) النفس العقار، الأولوية للسابق في التاريخ التسجيل((في دائرة تسجيل العقاري)) بحسب الساعة واليوم.

واته : کاتێك دائن مرتهن کۆدەبێتەوە لەگەڵ دائن مرتهنێکی تر بۆ هەمان عقار ئەوا أولویە بۆ ئەو دائنەیە کە تاریخی تۆمارکردنی لەتابۆ لە پێشترە بەگوێرەی سعات و ڕۆژ.

دائن عادی	×	**دائن مرتهن (صاحب حق إمتياز)**
دائن عادی	×	**دائن عادی (تقدم نیە)**
دائن مرتهن	×	**دائن مرتهن ئاخر (سابق فی تاریخ تسجیل)**
دائن مرتهن	×	**صاحب حق امتیاز**



3-تزاحم الدائن المرتهن مع صاحب حق الأمتياز:-

الأصل / الأولية لصاحب حق الأمتياز مع وجود استثناءات : سوف ندرسها في موضوع حق الامتياز.



ومثال ذلك : تزاحم بين دائن المرتهن و صاحب حق الامتياز هو بائع المنقول الملحق بالعقار المرهون بأمتيازه عقارا بالتخصيص فمن يسبق الآخر بائع المنقول صاحب حق الامتياز أو الدائن المرتهن الذي إمتد رهنه للمنقول بوصفه عقارا بالتخصيص.

رأي الراجح :- الدائن المرتهن له حق الأفضلية والأولوية إذا كان حسن النية أي لا يعلم أنه يعتدي على إمتياز بائع المنقول لأن إمتياز بائع المنقول يزول إذا تعارض مع حق كسبه الغير بحسن النية دعما للأئتمان العقاري بموجب المادة ((1376 / 1 ق، م ،ع)).

واته : بۆنمونە : كاتێك دائن مرتهن كۆدەبێتەوە لەگەڵ خاوەنی مافی إمتیاز كە بریتی یە لە فرۆشیاری ئەو منقولەی كە بە عقاری مرهون ڕێكخراوە ئایە فرۆشیاری منقول واتە خاوەنی مافی إمتیاز یان دائن مرتهن پێش دەكەوێ كەوا رهنەكە ئەو منقولە دەگرێتەوە بە وصفی عقار بالتخصیص.

رأی راجح :- دائن مرتهن مافی أفضلیة و أولویەی هەیە ئەگەر بێتو حسن نیەبێ واتە نەزانێ بەوەی كەدەست درێژی كردۆتە سەر إمتیازی فرۆشیاری منقول چونكە إمیتیازی فرۆشیاری منقول نامێنێ ئەگەر پێچەوانەبوو لەگەڵ مافی كەسێكی تر كە بەحسن نیە بەدەستی كەوتووە ئەمەش بۆ یارمەتی دانی إئتمنانی عقاری بە پێی 1 / 1376.

نزول الدائن المرتهن عن مرتبته :-

لەقانونی مدنی مصری لە م 1059 باسی كردووە كەوا دائن مرتهن دەتوانێ تنازل بكات لە مرتبەی خۆی بۆ دائنێكی تری مرتهن.

بەڵام مشرعی عێراقی بەنص باسی نەكردووە بەڵام لە قا. تسجیل العاری كەم و كورتیەكەی پڕكردۆتەوە كەلە م 322 / 1 دەڵێ:- دائن مرتهن بۆی هەیە تنازل بكات لە مرتبەكەی خۆی لەرهن بۆ دائن مرتهن ئاخر بەشێوەیەك هەریەكەیان مرتبەی یەكتری وەربگرن بەمەرجێك كاریگەری نەبێ لەسەر مافی دائنەكانی تر.

- يجوز للدائن المرتهن أن يتنازل عن مرتبته لدائن مرتهن آخر، بشرط :

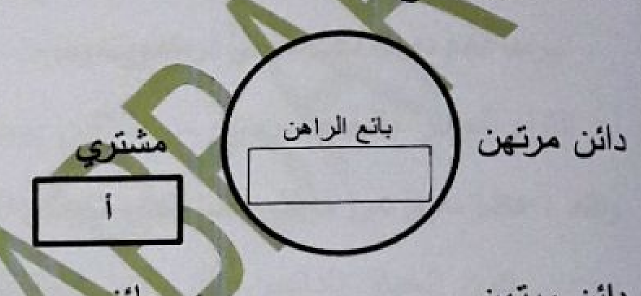
1-أن يكون له رهن مسجل على نفس العقار عالى في المرتبة.

واته : دەبێ رهنێکی هەبێ کە تۆمارکرابێ لەسەر هەمان عقار لە دوای مرتبەکەی بێ.

2-أن لا يترتب عن التنازل إضمرار بالدائنين الآخرين.

واته : نابێ لە تنازلەکە زیان بەگەیەنێ بە دائنەکانی تر.

ب- حق التتبع :-



إذا انتقلت ملكية العقار المرهون الى الغير(الغير الراهن) بأي سبب من الأسباب ((بيع ، وصية ، ميراث) فالدائن المرتهن حق تتبع العقار المرهون في يد كان ويطلب التنفيذ عله بشرط حلول أجل الداين المضمون .

في حالة طلب الدائن المرتهن التنفيذ على العقار المرهون يكون أمام الحائز ثلاثة خيارات :-

1-قضاء الدين.

2-تحرير العقار المرهون.

3-تحمل إجراءات نزع الملكية.

واته :- ئەگەر خاوەندارێتی عقاری مرهون گواسترایەوە بۆ غیر(غیری راهن) بەهەر هۆکارێك بێ ئەوا دائن مرتهن مافی تتبعی عقاری مرهونی هەیە لەدەستی هەرکەسێك بێ وە داوای تنفیزکردن دەکات بەمەرجێك ماوەی قەرزەکە هاتبێ.

کاتێك دائن مرتهن داوای تنفیز کردن دەکات لەسەر عقاری مرهون ئەوا حائز سێ خیاراتی هەیە :-

1- دانەوەی قەرزەکە

2- ئازاد کردنی عقاری مرهون.



3- تحمل كردنی ڕێوشوێنەكانی لێسەندنەوەی خاوەندارێتی.

4-قضاء الدين :- حائز قەرزەكە دەداتەوە بە دائن مرتهن ، لێرە كاتێك حائز قەرزەكە دەداتەوە ئەوا بۆی هەیە بگەڕێتەوە سەر مدين، وتا قانون مافی رجوعی داوەتە حائز كە بۆی هەیە بگەڕێتەوە سەر میدن بە دعوای كسب بلا سبب.

5- تحرير العقار المرهون رهنا تأمينيا :- لێرە حائز عقاری مرهون ئازاد دەكات و قیمەتی عقارەكە دەداتە دائنەكان بۆیە حائز بۆی هەیە بگەڕێتەوە سەر خاوەنی پێشووی بە دعوای زەمان الاستحقاق. لێرەدا ئەم دەرئە نجامەی لێ دەرەكەوێتەوە:-

أ- إلتزام الحائز بالبقاء عرضه مدة ثلاثين يوما من تبليغ آخر اعلان.

واتە : حائز دەبێ عرز كردنی بمێنێتەوە تاوەكو(30 ڕۆژ) لە ئاگادار كردنەوەی إعلانی كۆتایی.

ب- يكون الخيار للدائنين بين رفض قيمة العقار أو قبولها:-

1-في حالة القبول يقوم الحائز بأبداع المبلغ في صندوق المحكمة ويرفع للبدائنين المرتهنين حسب مرتبتهم عندها يتخلص العقار من جميع الرهون حتى لو بقي دائن مرتهن.

واتە : لەحاڵەتی قبول كردنی حائز هەڵدەستێ بە دانانی بڕێك پارە لە سندوقی دادگا و دەدرێتە دائنە مرتهنەكان بە پێی مرتبەكەیان ئەو كاتە عقارەكە دەربازی دەبێ لە هەموو رهنەكان تاوەكو دائن مرتهن مابێ.

2-في حالة رفض الكل أو البعض يجب عليهم طالب بيع العقار في الحال ويلزم حصول البيع خلال ثلاثين يوما.

واتە : لە حاڵەتی رفز كردنەوەی هەمووی یان هەندێكی ئەوا پێویستە دائنەكان داوای فرۆشتنی عقارەكە بكەن لەوكاتەدا، وە پێویستە بفرۆشرێ لەماوەی (30 ڕۆژ)

3-تحمل إجراءات نزع الملكية :-

حائز تەحەمولی ئیجرائاتی لێسەندنەوەی خاوەندارێتی دەكات.

كۆتایی پێ هاتن

إنقضاء الرهن التأميني



بصفة تبعية بصفة أصلية

((تبعا للدين المضمون))
لأنه إلتزام تبعي

((دون إنقضاء الدين المضمون))
((رهن كۆتایی دێت و قەرزەکە کۆتایی پێ نایەت))

تنقضي الرهن التأميني بصفة أصلية في الحالات التالية:-

1-بيع العقار في المزاد المعلني نتيجة التنفيذ الجبري عليه .

2-تحرير العقاد المرهون.

3-اتحاد الذمة.

4-التنازل عن حق الرهن (دائن مرتهن تنازل ده كات له مافي رهن)

5-هلاك العقار المرهون هلاك كليا.

6-التقادم، **((لێرەدا رهن تقادم دەکات نەک دە ین))**

B: T مردنی ڕاهن یان مرتهن کاریگەری نی لەسەر رهن.

((لێرەدا تەرجومەی مەلزەمە کانی مامۆستا هیوایە))

((الرهن الحيازي))

چەمکی رهن حیازی : عقار و منقول دەگەڕێتەوە. کەوا حیازی تێدایە، ملزم الجانبین، مافی حبس کردنی تێدایە.

خصائص حق الرهن الحيازي :-



1- مافێکی اتفاقی یە .

2- مافێکی تبعی یە

3- مافێکە تواناى پارچە پارچەکردنی نییە(الاصل)

4- مافێکە پەیوەندی هەیە بە مرهون لە ڕووی بەهاکەی

....

خصائص عقد الرهن الحيازي :-

1- گرێبەستێکی عینی یە لە منقول، گرێبەستێکی عینی شکلی یە لە عقار.

2- گرێبەستێکی ملزمە بۆ هەردوو لایەن.

3- گرێبەستێکی گەرەنتی کردنە .

4- گرێبەستێکی معاوزە یە .

- تقدير ((هەڵسەنگاندن)) نظام الرهن اليحيازي :-

رهن حیازی باوو بەربڵاوە لە منقولات کەوا گەرەنتی یەکی بەهێز دەبەخشێت بە دانن کە دەتوانێ مالی مرهون حبس بکات تاوەکو ئەوکاتەی قەرزەکەی دەدرێتەوە، وە لەوەدا لەسەرەوەی رهن تأمینی یە کە حیازەی مرهون لەلای راهن دەمێنێتەوە، بەڵام لە بەرامبەر ئەوەدا رهن حیازی زیانێکی زۆری هەیە کەوا ڕاهن((مالك)) قەدەغە دەکات لە سوود وەرگرتن لەو ماڵەی مولکی یەتی و دەدرێتە حیازەی غیر خاوەنەکەی، وە هەروەها مرتهن قورسایی پارێزگاری کردنی شتەکە بەڕێوەبردنی و استغلال کردنی دەکەوێتە سەر شان.

بەڵام حکمەتی رهن حیازی دەردەکەوێ لە منقول چونکە گواستنەوەی حیازەی لە منقولات پێویستە بۆ تأمین کردنی مرتهن لەوەی کە ڕاهن هەڵسوکەوتێك بکات و زیانی پێ بگەیەنێ وەکو : شاردنەوەی شتەکە یان هەڵسوکەوت کردن بۆ کەسێکی تر و دەستگرتن بە بنەمای :-

(الحيازة في المنقول الملكية)

لەگەڵ تێبینی کردنی ئەوەی کە ئەو پاسەوان نییە لە عقار وە دواتریش ئاڕاستەی نوێ رهن حیازی تەنها لەسەر منقولات دادەنێ بەبێ عقارات.

....

التميز بين الرهن الحيازي والرهن التأميني :-

- لايەنە پێك چووەكانی رهن حیازی و تأمینی :-

1- **مافێکی اتفاقی یە .**

2- **مافێکی عینی یە.**

3- **مافێکی تبعی یە.**

4- **مافێکە قابلی پارچە پارچەکردن نیە(الاصل)**

5- **مافێکە پەیوەستە بە مرهون لەڕووی بەهاکەی.**

6- **لە گرێبەستەکانی گەرەنتی کردنە.**

7- **لەگرێبەستەکانی معاوزەیە**

8- **مردنی ڕاهن یان مرتهن کاریگەری لەسەریان نییە.**

....

لایەنە جیاوازەکانی نێوان رهن حیازی و تأمینی :-

1- **لەڕووی محل :- تأمینی تەنها لەسەر عقار دەکرێ، حیازی لەسەر عقار و منقول دەکرێ.**

2- **لەڕووی مضمون :- لە تأمینی دائن مرتهن مافی تقدم و مافی تتبعی هەیە، لە حیازی دائن مرتهن مافی تقدم و مافی تتبع و مافی حبسی هەیە.**

3- **لەڕووی شوێنەوار:- تأمینی ملزمە بۆیەك لایەن (ڕاهن)، حیازی مولزەمە بۆ هەردوو لایەن (ڕاهن و مرتهن)**

4- **لەڕووی جۆری ئەو گرێبەستەی دروستی کردووە: تأمینی گرێبەستێکی شکلی یە و دروست نابێ تەنها بە تۆمار کردن نەبێ لە تابۆ، حیازی لە منقول گرێبەستێکی عینی یە دروست نابێ تەنها بە وەرگرتن نەبێ، لە عقار گرێبەستێکی شکلی عینی یە.**

5- **لە ڕووی حیازە :- لە تأمینی مالی مرهون لە حیازەی ڕاهن دەبێ، لەحیازی مالی مرهون لە حیازەی ڕاهن نابێ وەکو أصل لە حیازەی مرتهن یان کەسی عدل دادەبێ.**

6- **لەڕووی ئازادکردن((ڕزگارکردن)) :- لە تأمینی ئازادکردنی عقاری مرهون هەیە، لە حیازی ئازادکردنی عقاری مرهون نییە تەنها ئەگەر بێتوو رهن حیازی پەیوەست بێ بە ڕەهن تأمینی لەسەر هەمان عقار.**



7- لەڕووی تقادم: ڕهن تامینی کۆتایی پێدێت بە تقادم لەکاتێکدا عقاری مرهون دەگوازرێتەوە بۆ حائز وە دائن مرتهن بێ دەنگ دەبێ لەبەرزکردنەوەی دعوی الرهن لەسەر حائز بەبێ بوونی عوزر لەماوەی(15 ساڵ) لەکاتی هاتنی ماوەی قەرزەکە، لەڕهن حیازی تقادم نییە چونکە لە أصلدا ماڵی مرهون لە حیازەی ڕاهن دێتەدەرەوە.

8- لەڕووی ولایە : لە تامینی وەکو قاعدە ئەگەر باوك ماڵی صغیری رهن کردن بۆ قەرزێك بۆخودی خۆی وەماڵەکە توشی هلاك بوو ئەوا باوکەکە زامن نابێ، لەحیازی ئەگەر باوك مالی صغیری ڕەهن کردن بۆ قەرزێك بۆ خودی خۆی وە ماڵەکە توشی هلاك بوو ئەوا باوکەکە زامن نابێ تەنها بەقدر قەرزەکەی خۆی نەبێ.

((إنشاء الرهن الحيازي))

رهن حیازی دروست دەبێ بەگرێبەستێکی عینی ئەگەر محلەکەی منقول بێ، وە دروست دەبێ بە گرێبەستێکی عینی شکلی ئەگەر محلەکەی عقار بێ.

- أركان عقد الرهن الحيازي:-

1- رضا ((ڕەزامەندی مرتهن و راهن))

2- محل ((منقول و عقار))

3- سبب((قەرزی زامن کراو))

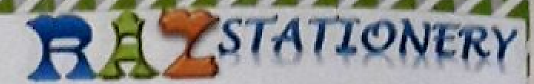
4- حيازة ((وەرگرتن))

حيازة المال المرهون :-

رهن حیازی گرێبەستێکە کەوا دروست نابێ تەنها بە وەرگرتن((قبج)) نەبێ کە بریتی یە لە گرێبەستێکی عینی کەوا وەرگرتن رکنە تێیدا.

ئامانج لە گواستنەوەی حیازە ئەوە نییە کە مرتهن بتوانێ ماڵی مرهون حبس بکات بەڵکو بۆ ئاگادارکردنەوەی کەسانی ترە((غیر)) بەوەی کەوا شتە ڕەهن کراوەکان بەشێك بن لە أموالی ڕاهن.

الاصل حیازەی مالی مرهون دەگوازرێتەوە بۆ دائن مرتهن، وە دەکرێ لەلای کەسی سێیەم بێ، کە ناو دەبرێ بە عدل، ئەمەش بۆ هاتنە دی سودەکان وەکو : إعفا کردی دائن مرتهن لە پارێزگاری کردن و بەڕێوەبردن و



استغلال كردن و زيان نەگەياندن بەمالی مرهون لەلايەن ڕاهن مرتهن، هەركەسێك دروستە ببێتە عدل جگە لە ڕاهن .

- پێويستە حيازەی مالی مرهون بگوازرێتەوە بۆ مرتهن يان عدل بە شێوەيەكی ديار و بەڕاشكاوی.
- پێويستە حيازەی دائن مرتهن يان ئەوەی شوێنی دەگرێتەوە بەردەوام بێ تاوەكو كۆتايی هاتنی ڕەهن.
- وە لە گواستنەوەی حيازەی مالی مرهون بۆمرتهن هەمان أحكامی گواستنەوەی حيازەی مبيع بۆ مشتری پەيڕەو دەكرێ ، بۆنموونە : تسليم كردنی مادی شتێكی مادی وەكو : سەعات ، وە ڕەهن كردنی دەين بە تسليم كردنی سندنی قەرزەكە دەبێ، وە تسليم كردنی عقار بە چۆڵ كردنی عقارەكە دەبێ.

....

- إيجار العقار المرهون للراهن : قانون ئيستسنائی كردوە لە بنەمای گواستنەوەی حيازە و مانەوەی لەلايەن مرتهن يان عدل بەكرێ دانی عقاری مرهون بۆ هەمان ڕاهن بە مەرجێك دەبێ بەكرێ دانەكە إعلان بكات بە نوسينی لە سندی رهن لە فەرمانگەی تۆماركردنی خانوبەرە.

....

- بيع الوفاء: إتفاقێك هەيە كە بنيات نراوە لەسەر ئەوەی كەوا لە چ كاتێك بائع ثمني گەڕاندەوە بۆ مشتری ئەوا مشتری مبيعی بۆ بگەڕێنێتەوە ؛ ئەمەيان مشرعی عێراقی بە ڕەهن حيازی داناوە تەنانەت ئەگەر لايەنەكان ناوی لێ بنێن ؛ بيع بەلام ناما نجيان رهن و زەمان كردنی قەرزەكە بێ وە عبرە لە عقود بە مەبەست و ماناكەيەتی نەك بە ألفاز و ڕستەكان. لەم 1333 دەڵێ : بيع الوفا بەڕەهن حيازی دادەنرێ.
- رهن الدين :- دەركرێ قەرز رهن حيازی بكرێ ئەميش لەڕێگای تسليم كردنی سندی قەرزەكە بەمەرجێك دەبێ ئەو قەرزە قابلی حواله و قابلی حجز بێ، بۆنمونە : ناكرێ نفقه ڕەهن بكرێ چونكە قابلی حجز نييە، وە دەكرێ پارە(نقود) ڕەهن حيازی بكرێ كە ناو دەبرێ بە(رهن الناقص) .

((آثار الرهن الحيازي))



بالنسبة للمتعاقدين

بالنسبة للغير

آثار الرهن الحيازي فيما بين المتعاقدين :

- بالنسبة للراهن :- ڕاهن خاوەنیەتی مالی مرهونی دەمێنێتەوە، وە ملتزمە بە :

1- گەرەنتی کردنی رهن.

2- گەرەنتی کردنب هلاك یان تلف بوونی مالی مرهون.

3- خەرجییەکانی عقد(مادام اتفاق نەبێ بە پێچەوانەی ئەمە).

- بالنسبة للدائن المرتهن :-

دووسیفەتی هەیە : دائن مرتهن ، وە دوومافی هەیە :

مافی شخصی(قەرز) و مافی عینی تبعی(رهن)

وەکو دائن: مافی زەمانی عامی هەیە لەسەر هەموو أموالی مدین بـە إعتبـاری دائنێکـی عـادی وە یەکسـانە لەگەڵ باقی دائنەکانی تر.

وە دائن مرتهن ناتوانێ تەنفیز بکات لەسەر أموالی میدین ڕەهن نەکراو تـەنها ئەگـەر بێتـو ئـەو مرهونـە بەشی دانەوەی قەرزەکە نەکات ئەوکاتە باقیەکەی وەردەگرێتەوە وەکو دائن عادی.

وە ئەگەر بێتو ڕاهن غیری مدین بێ ئەوا نابێ تەنفیز بکرێ لەسەر ئەوماڵەی ڕاهن کەوا تخصـیص نـەکراوە بۆ ڕەهن چونکە ڕاهن کفیلێکی عینی یە.

وەکو مرتهن: مافەکەی لەماڵی مرهون هەیە، کەوا زامنی وەرگرتنەوەی قەرزی زامن کـراو دەکـات لـەڕێگای تقدم و تتبع و حبس.

وە دائن مرتهن ملتزمە بە :

1- پارێزگاری کرنی شتە رهن کراوەکە.

2- بەڕێوەبردنی مالی مرهون.

3- استغلال کردنی مالی مرهون.

4- گەڕاندنەوەی مالی مرهون لەکاتی کۆتایی هاتنی ڕەهن.



وەپێویستە لەسەر دائن مرتهن لە تەنفیز کردنی ئیلتزاماتەکەی کۆششی عنایە شخص معتادی هەبێ نەك عنایە شخصی بۆ موڵکەکانی، وە پێچەوانەی ئەمە بەرپرسیار دەبێ چونکە التزاماتەکەی پێشێل کردووە.

دائن مرتهن ناتوانێ سود وەرگرێ (انتفاع) بە ماڵی مرهون یان بەروبومەکەی وەربگرێ بەبێ بەرامبەر چونکە بە موڵکی ڕاهن دادەنرێ بە پێی م 1340 ق. م. ع.

دائن مرتهن استغلالی ماڵی مرهون دەکات بە سیفەتی نائبی قانونی لەجیاتی ڕاهن پێویستە بۆ ڕاهن حسابێکی تفصیلی تقدیم بکرێ لەجیاتی بەڕێوەبردن و استغلال کردنی مالی مرهون.

وە حکمە لە قەدەغەکردنی سود وەرگرتنی مرتهن بە ماڵی مرهون بەبێ بەرامبەر بریتییە لە :

قەدەغەکردنی وەرگرتنی فوائدی ربوی کەوا قانون قەدەغەی ربای کردووە، بۆیە هەر اتفاقێك بكرێ کە بەهۆیەوە دائن مرتهن بتوانێ سود وەرگرێ لەماڵی مرهون بەبێ بەرامبەر بە باتڵ دادەنرێ.

....

المقاصة بين غلة المرهون والدين المضمون :-

مرتهن استغلالی مالی مرهون دەکات بۆ حسابی ڕاهن نەك بۆ حسابی تایبەتی خۆی، ئەو بەروبومەی دروست دەبێ لەئەنجامی مالی مرهون دەبێتە موڵکی ڕاهن.

بەڵام مرتهن ملتزم نییە بە دانی بەروبومەکە بەڕاهن بەڵکو دەبێتە مدین دەبێ قیمەتەکەی بداتەوە، وە هەروەها لە مرتهن سیفەتی دائن مرهون ((مدین بەو بەهایەی کە سوودی وەرگرتووە لەمالی مرهون)).

غلە (بەروبوم):- بریتی یە لە صافی بەهاکەی دوای دانی ئەو مصروفاتەی کە خەرج کراوە بۆ بەدەستهێنانی ئەو بەروبومە.

وە مقاصە دەکرێ لەنێوان دوو قەرز:

کەوا بەروبومی مالی مرهون وەردەگرێ لەجیاتی قەرزی زامن کراو.

T.B : مشرعی عێراقی دەرچووە لە و قاعدەی کە دەڵێ:

مقاصە تەنها لە نێوان دوو قەرزی مستحق الاداء دەکرێ.

آثار الرهن الحيازي بالنسبة للغير :-

- مەرجەکانی جێبەجێ بوونی رهن حیازی لە مافی کەسانی تر(غیر) : ئەگەر منقول بێ : مەرجە عقدی رهن بنوسرێ لە ورقەیەکی سابتە التاريخ لەگەڵ تخصیص کردنی رهن.

- ئەگەر عقاریبێ: مەرجە تۆمار بکرێ لە فەرمانگەی تۆمارکردنی خانوبەرە لەگەڵ تەخصیص کردنی ڕەهن.
- وە تاریخی تۆمارکردن یان نوسین مرتبەی ئەو ڕەهنەکە دیاری دەکات پێویستمان بەتاریخ سابت هەیە بۆ دانی أولویە بەیەکێك لە دائنەکان لە کاتی دروست بونی تزاحم .

....

أولا :- حق الحبس :-

ڕەهن حیازی بە مرتهن دەبەخشێ ئەو دەسەڵاتەی بەسەر شتە ڕەهن کراوەکە کە وا دەتوانێ حبسی بکات لەلایەن هەموو خەڵك تاوەکو قەرزەکەی وەربگرێتەوە لەگەڵ فوائد و تەواوی مصروفاتەکان.
حبسی شتەکە دەکات لەڕاهن ((جا چ مدین بێ یان کفیل عینی بێ)) وە لە غیر ((وەکو : کڕیاری عقاری مرهون دوای تۆمارکردنی ڕەهنەکە)) وە هەروەها لەبەرامبەر غیر لە دائنەکانی دوای خۆی لە مرتبە .
بەڵام مرتهن ناتوانێ شتەکە حبس بکات بۆ گەرەنتی کردنی قەرزێکی تر تەنها دەتوانێ حبسی بکات بۆ گەرەنتی کردنی قەرزی زامن کراو ئەمەش بەپێی مبدأ تخصیص الرهن.
پ/ ئایا مرتهن دەتوانێ تمسك بکات بە مافی حبس کردنی مالی مرهون لەبەرامبەر ئەو کەسەی لە مزاد بۆی دەرچووە((الراسي علیه المزاد)) لەحاڵەتی تەنفیز جبری لەسەر ماڵی مرهون ؟

1- ئەگەر بێتو مرتهن بریتی بێ لەو کەسەی کە تەنفیز ئەنجام دەدات لەسەر ماڵی مرهون ئەوا مافی نییە حبسی بکات لەبەرامبەر ئەو کەسەی لە مزاد بۆی دەرچووە تەنانەت ئەگەر بێتو ئەو نرخەی مزادی لەسەر جێگیر بووە کافی نەبێ بۆ دانەوەی قەرزەکە.

2- ئەگەر بێتوو ئەو کەسەی ئیجراناتی تەنفیزی ئەنجامداوە دائینیکی تربێ جگە لە مرتهن : لێرەدا فرۆشتنی مالی مرهون بە مزادی علنی بە فرۆشتنی زۆرە ملێ ئەنجامدراوە و ڕەهنەکە کۆتایی پێدێت بە پێی قانون تەنانەت ئەگەر داواکاری فرۆشتن دائنیکی تربێ جگە لە مرتهن، وە دواتریش مافی حبس کۆتایی پێدێت و مرتهن ملتزمە بە تسلیم کردنی مالی مرهون بۆ ئەو کەسەی کە لەمزاد بۆی دەرچووە بۆ وەرگرتنەوەی مافەکەی لەنرخی ماڵەکە بەپێی مرتبەی ڕەهنەکە.

T.B : دەرچوونی منقولی رهن کراو بەدزی یان بە زەوتکردن لە حیازەی دائن مرتهن یان عدل جۆێکە لەدزی کردن کەناودەبرێ بە : سرقە الضمان.



بۆیە مرتهن مافی هەیە منقولی وەرگریتەوە تەنانەت لە حائزی حسن نیە لەماوەی (3سال) لە تاریخی سرقە الرهن ئەمەش وەکو استثناء لە قاعدەی حیازە المنقول.

ثانیا :- حق التقدم :-

هەمان أحکامی ڕەهن تامینی جێبەجێ دەکرێ لەگەڵ تێبینی کردنی ئەوەی کەوا ناتوانرێ عقاری مرهون ئازاد بکرێ لەڕەهن حیازی تەنها ئەگەر پەیوەست بێ بەڕەهن تامینی.

لەڕەهن حیازی تەتبیقاتی کەمە چونکە مرهون تسلیم دائن مرتهن دەکرێ.

- انقضاء الرهن الحيازي نفس حكم انقضاء الرهن التأميني .

بە دوو شێوە کۆتایی پێ دێت :-

1- بصفة أصلي ((بيع بالمزاد العلني، تحرير العقار المرهون اتحاد الذمة، ... هتد))

2- بصفة تبعي ((بەدانەوەی قەرزەکە))

((حقوق الامتياز))

تعريف حق الامتياز :-

م 1361 / 1 :- امتیاز بریتیە لە أولویە لە وەرگرتنەوەی قەرزێکی دیاری کراو بەڕەچاو کردنی هۆکاری ئەو قەرزە.

وەقانون کاتێك بڕیاری امتیاز دەدات بۆ قەرزێکی دیاریکراو ڕەچاو سیفەتی ئەو قەرزە دەکات بەبێ اعتبارکردنی کەسی دائن بۆیە دەڵێین : دەین ممتاز ، ناڵێین : دائن ممتاز.

خصائص حق الامتیاز :-

1- مافێکی عینی یە

2- مافێکی تبعی یە

3- مافێکە قابلی پارچە پارچە کردنی نیە (الاصل)

4- مافێکە لەسەر هەمو أموالێك هاتووە

5- بڕیار نادرێ تەنها بە پێی دەقێك لەقانون نەبێ.



- **أنواع حقوق الامتياز : -**

1- **الامتياز العام :- لەسەر هەموو أموالی مدین هاتووە(وەکو إمتیازی نفقە) : - تەنها مافی أولویەی تێدایە واتە مافی تتبعی تێدانییە.**

2- **الامتياز الخاص المنقولي :- لەسەر منقولێکی دیاری کراو هاتووە وەکو ((إمتیازی بائع منقول)) تەنها مافی أولویە تێدایە چونکە مافی تتبع لەکاردەکەوێ بە هۆی جێبەجێکردنی قاعدەی :**

(حيازة المنقول سند الملكية)

3- الامتياز الخاص العقاري :- **لەسەرعقارێکی دیاریکراو هاتوووە وەکو ((إمتیاز بائع عقاری)) مافی أولویە و تتبعی تێدایە وەکو((رهن تأمینی)).**

التميز بين حق الامتياز وحق الرهن((الحيازي والتأميني)) :

- **لایەنە پێك چووەکانی حق الامتیاز ورهن الحیازی / التأمینی :-**

1- **لە ڕۆژی درووست بوون : إ متیاز دروست دەکرێ بە دەقێکی قانون، تامینی و حیازی دروست دەکرێت بە اتفاق.**

2- **لە ڕووی محل : امتیاز لەسەر : هەموو أموالی مدین لە منقول و عقار(إمتیاز عام) یان لەسەر عقارێکی دیاری کراو((إمتیاز خاص عقاری)) یان لەسەر منقولێکی دیاریکراو((إمتیاز خاص منقولی))**

تامینی : تەنها لەسەر عقارێکی دیاری کراو هاتووە.

حیازی: لەسەر عقار یان منقولێکی دیاریکراو هاتووە.

3- **لەڕووی ترتیبی دائنەکان :-**

أولویە لە إمتیاز :- بە پێی سیفەتی قەرزەکە دەبێ نەك بە پێی اسبقیە لەقەرز، بە استثنائي إمتیاز عقاری خاص کەوا أولویە تیایدا بە پێی أسبقیە یە لە تۆمار کردن.

تامینی : حیازی: أولویە بۆ أسبقە لە تۆمارکردن((یان بۆ أسبق لە تاریخ سابت ئەگەر منقول بێ))



4- لەڕووی شوێنەوار:- لە إمتیاز عام و إمتیاز خاص منقولی : تەنها مافی أولویە دەدرێتە دانێ چونکە مافی تتبع تێیدا لەکاردەکەوێ بەهۆی جێ بەجێکردنی .

قاعدەی : حیازه المنقول سند الملکیه .

لە تامینی / حیازی :- دانێ مافی أولویە و تتبعی هەیە.

5- لەڕووی پێویستی بە ئاگاداری و إعلان کردن:- لە إمتیاز عام و إمتیاز خاص منقولی پێویست بە إعلان کردن ناکات،

لە تامینی/ حیازی عقاری: پێویستە اعلان بکرێ بە تۆمارکردن(تسجیل في طابو)

((نشوء حق الأمتیاز))

الأصل : مافی امتیاز دروست دەبێ بە مجرد جێگیر بوونی ئەو قەرزەی کە قانون إمتیازی پێ داوە بەبێ پێویستی بە إجرائێکی تر، بە استثنائي إمتیاز خاص عقاری: کەوا جێگیر نابێ و جێبەجێ نابێ لەسەر غیر تەنها ئەگەر بێتوو تۆمارکرا لەفەرمانگەی تۆمارکردنی خانوبەرە کەوا وەکو ڕەهنی لێ دێ کە دەکرێ لەسەر عقار((تامینی یان حیازی)) .

مافی إمتیاز و مرتبەکەی تۆمار دەکرێ بە پشت بەستن بە دەقێکی قانون لەسەر ئەوەی کە دەبێ دروست بوونی دەین ممتاز معزز و بەهێز بکرێ بە حوکمی قەزائی ((وەکو نەفەقەی ئافرەت لە سەرپیاو بەحکم قەزائی)) یان بە سندی رسمی یان بە إعتراف کردنی لایەنەکان بە پێی مادە((2/74) قانون تسجیل عقاری.

....

- آثار حق الأمتیاز:-

- وەکو قاعدە لەمادە((1362) ق.م. ع هاتووە :

1- مەرتەبەی هەر إمتیازێك قانون دیاری دەکات، وەئەگەر بەصەراحەت دەقێك نەبێ لەسەر دەین ممتاز لەسەر مرتبەی إمتیازەکەی ئەوا ئەو قەرزەی کۆتایی لە مرتبە لە جیاتی هەر إمتیازێکە کە قانون دەقی هێناوە لەسەر مرتبەکەی.

2- وە ئەگەر چەند قەرزێکی ممتاز هەبێ لە یەك مرتبە دابن ئەوا قەرزەکە وەردەگرنەوە بەڕێژەی بەهای هەریەکە لە قەرزەکان مادام نص نەبێ بە پێچەوانەی ئەمە.

إنققضاء حق الأمتياز :-

مافى إمتياز وەكو مافى رهن مافێكە تابعى قەرزى زامن كراوە، بۆيە ئەو مافە كۆتايى پێ دێت:

1- بەرێگاى تبعى: بە كۆتايى هاتنى قەرزى ممتاز.

2- بەرێگاى أصلى: ياخود بەسەربەخۆيى لەقەرزى ممتاز و بەبێ كۆتايى هاتنى قەرزى ممتاز.

(الديون الممتازة)

- مراتب الديون الممتازة :- م 1368 / لەبەرامبەر ئەو قەرزەى كە قانون إمتياز پێى داوە بە دەقێكى تايبەت، ئەو قەرزانەى لەمادە (1369 – 1380 ق.م.ع) هاتوون بە ممتاز دادەنرێن.

- ئەم مراتبانە بۆ لەبەركردنە يەك لەدواى يەك :-

1-المصروفات القضائية.

2-المبالغ المستحقة للخزينة

3-مصروفات حفظ المنقول وإصلاحه

4-الأمتيازات العامة

5-مصروفات الزراعة + و الآلات الزراعية

6-بائع المنقول + المتقاسم في المنقول

ملاحظة / تەنها (1) و (2) و (4) تايبەتە بە منقول و عقار، بەلام (3) و (5) و (6) و (7) تەنها تايبەتە بە منقول.

1-المصروفات القضائية م 1369 :-

ئەو مصروفاتە دەگرێتەوە كەوا خەرج كراوە بۆ بەرژەوەندى داننە هاوبەشەكان لە پاراستنى أموالى مدين و فرۆشتنى و دابەش كردنى، بۆنمونە :- مصروفاتى حجز و بيع بالمزاد العلنى و مصروفاتى دعوى غير مباشره و دعوى بولصيه.

- محل الأمتياز :-

ئەو سەمەنەی کە مزادی پێکراوە لەکاتی فرۆشتنی أموالی مدین ((کەواتا إمتیاز لەسەر منقول هەیە ئەنانەت ئەگەر مالی فرۆشراو عقاربێ)).

وەدەکرێ إمتیازێکی تایبەتر بێ وەکو لە فرۆشتنی شتێکی دیاری کراو یان إمتیازێکی گشتی بێ وەکو فرۆشتنی هەموو أموال مدین.

وە ئەو مصروفاتەی خەرج کراوە لە پاراستنی أموالەکە و فرۆشتنی پێش دەکەوێ بەسەر ئەوەی خەرج کراوە لە نیجراناتی دابەش کردن((توزیع)).

- مبنى الأمتياز ((حكمة إعتبارها ممتازا)) :-

- زەریبەت و رسوم و غیری ئەوانە دەگرێتەوە کەوا رێك دەخرێ بە پێی قانونە تایبەتیەکان.

....

- محل الامتیاز :- بریتی یە لە ثمني ئەو أموالەی کە باری قورسە بەو إمتیازە ، وە دەوڵەت مافی تتبعی ئەو ماڵەی هەیە و پێویست ناکرێ تۆمەتبار بکرێ لە فەرمانگەی تۆمارکردنی خانوویەرە ئەگەر پەیوەندی بە عقار هەبێ (إستثناء).

إمتیاز مقرر بقانون خاص :-

حکومەت مافی إمتیازی هەیە لە أموالی فەرمانبەرەکانی ولات لەسەر ئەوەی کە بۆی جێگیر دەبێ لەبەرامبەریاندا لە مبالغی مختلسە یان لە ئەستۆیاندا.

ئەمەش بە پێی ماددەی ((1 و 2)) لە قانون إمتیاز المبالغ المستحقة للخزينة 83/ 1958.

....

- مبنى الامتیاز((حکمە إعتبارها ممتازا)) :-

بەرژەوەندی گشتی وادەخوازێ کە قەرزەکانی حکومەت گەرەنتی هەبێ چونکە حکومەت خاوەنی ولایە عامەیە.

3-مصروفات حفظ المنقول وإصلاحه م 1371 / 201 /

ئەو مصروفاتە زەروریە دەگرێتەوە کەوا خەرج کراوە لە پاراستنی چەککردنەوەی منقولەکە، کە ئەگەر ئەو مصروفاتەی لەسەر نەکرابایە ئەو منقولە ئەدەگونجا بۆ بەکارهێنان کەوا بۆی ئامادە کراوە، وەکو : کرێ یان چاکەرەوەی سیارە (فیتەر) ، وەخەرجی یەکانی ئالیکی ئاژەڵ.

بەلام مصروفات نافعە(تحسینات) (جوانکاریەکان) ناگرێتەوە، وەکو : دووبارە بۆیاغ کردنەوەی سەیارە.

بۆنمونە :- ئەگەر فیتەر سەیارەیەکی چاککردەوە کەوا لە حیازەی خاوەنەکەی بێ ئەوا فیتەر دەتوانێ سەیارەکە بفرۆشرێ لەسەر خاوەنەکەی بۆدانەوەی پارەی چاککردنەوەکە وە وەرگرتنەوەی ئەو پارەیە لە نرخی سەیارەکە پێش دائنەکانی تر جگە لە دائنەکانی مصروفاتی قەزانی و خزینەی عامە .

وەئەگەر چەند مصروفاتێك هەبوو تزاحم و کۆبوونەوە تیایدا ڕوویدا ئەوا هەندێکیان پێش هەندێکی تریان دەکەون لەسەربنەمای ترتیبی پێچەوانەی تاریخی خەرج کردنی ئەو مصروفاتەی واتە ئەو مصروفاتەی لە کۆتایی خەرج کراوە پێش دەکەوێ بەسەر ئەو مصروفاتەی لەسەرەتادا خەرج کراوە.

علە لەو حوکمە ئەوەیە کەوا ئەگەر خەرج بکرێ و شتەکە توشی هلاك یان تلف بوو ئەوا دائن ناتوانێ بە مصروفاتی سەرەتایی مافەکەی وەربگرێتەوە لە بەرهەمی شتەکە.

وەکو قاعدە :- مرتبەی مصروفاتی پاراستن و چاککردنەوەی منقول بریتی یە لە مرتبەی سێیەم، استثناء : ئەگەر مرتهن حیازی یان مؤجر عقار یان صاحب الفندق توانیان تمسك بکەن بەقاعدەی ((حیاز المنقول)) ئەوا لە بەرامبەریان جێ بەجێ ناکرێ.

- محل الأمتياز :- بریتیە لەو منقولەی کە مصروفاتی لەسەر خەرج کراوە بۆ پاراستن یان چاککردنەوە.

- مبنى الأمتياز :- ((حكمة إعتبارها ممتازا)) :- ئەگەر ئەو مصروفاتە نەکرێ ئەوا منقولەکە توشی هلاك و تلف دەبێ ئەوکاتە ناگونجێ بۆ بەکارهێنان کەوا بۆی ئامادە کراوە، وە دواتریش هەموویان سودی لێ وەردەگرن.

- (4) الامتيازات العامة م 1372 / 1 ، 2/

امتیازات عامە بریتی یە لەمانە :-

أ- ئەو برە پارەیە مستەحەقی بەکرێ گیراوەکانە.

ب- ئەو برە پارەیە مستەحەقە بۆ دابین کردنی خواردن و جل و بەرگ و دەرمان.

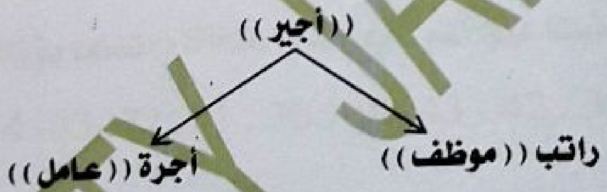
ت- بژێوی (نفقة) .

أ- إمتياز المبالغ المستحقة للأجراء :-

حكمة هذا الامتياز :- **بريتيه له إعتباراتى انسانى چونكه ئەم چينه دائنه له بژێویياندا پشت دەبەستن بەو كرێ يە بە تايبەتى ئەو دائنەى كە مركزەكەى ڕێگای پێ نادات بە لێكۆڵینەوە كردن، وە هەروەها ئەو بڕپارەیەی مستحقی ئەو بەكرێ گیراوانەیە كە قانون امتیازی بۆ داناوە، ئە زۆر جار بڕە پارەیەكی كەمە و ئەو لەویەتیان كاریگەری نی لەسەر مافەكانی باقی دائنەكان.**

الأشخاص المضمونة ديونهم بالأمتياز :-

خزمەتكار و كاتب و كرێكار و هەر بەكرێ گیراوێك كەوا كرێ یان موچە وەردەگرێ وەكو :- خزمەتكار و چێشت لێنەر و دەرگاوان و باخچەوان و شۆفێری سەیارە و خزمەتكاری مزرعە(سەپان) و شوان و گاوان و كرێكاری كێڵگە و كارگە و شوێنی بازرگانی و كاتب و سكرتێری تایبەت و پەروەردەكاری منداڵ و شیردەری منداڵ و وەكیلی بەكرێ گیراو.



إمتياز المبالغ المستحقة للعامل:-

بەپێی م 10 / م لە قانون عمل 151 / 1970 بڕی پارەی كرێكار ممتازە كەدەڵێ: ((بڕی پارەی مستحقی كرێكار دەدرێت بە كرێكار یان ئەوكەسەی شوێنی دەگرێتەوە لە مافەكان بەپێی أحكامی ئەو قانونە، بەرزترین پلەی إمتیازی هەیە لەهەموو أموالی خاوەن كاری قەرزار جا منقول بێ یان عقار بێ، وە ڕاستەوخۆ كرێ یەكەی وەردەگرێتەوە لە پێش هەموو قەرزە ممتازەكانی تر وە لەناویاندا مبالغ مستحقه لخزينه الدوله و نفقات و رسوم قچانیه و مصاریفی پاراستن و چاككردنەوە)).

كەواتا لە مرتبەی چوارەم تەنها موزەف قانون مدنی لەسەر جێبەجێدەبێ، كەواتە بەپێی قانون عمل امتیازی عامل لە مرتبەی یەكەم دێ بەپێی قاعدەی :الخاص بقيد العام.

- **كەواتا قانون عمل امتیازێكی گشتی داناوە بە عامل بەشێوەیەكی بەهێزتر لەوەی كە لەقانون مدینی هاتووە لەسێ لایەن بەهێزترە ، إمتیاز عامل:**

1- **بەپێی قانون مدنی لە مرتبەی چوارەمەوە.**

بەپێی قانون عمل لە مرتبەی یەكەم دێت.



2- بەپێی قانون مدنی تەنها کرێی عامل دەگرێتەوە وە بەپێی قانون عمل هەموو أموالی مستحقی عامل دەگرێتەوە وەکو : مکافأة ، تعویض .

3- بەپێی قانون مدنی ئەو برە پارەمستحقە دەگرێتەوە لە ((6)) مانگی کۆتایی وە بەپێی قانون عمل هەموو ئەو مستحقی عاملە دەگرێتەوە واتە ماوە دیاری نەکراوە.

ب- إمتیاز المبالغ المستحقة عن توريد المأكل والملبس والدواء :-

حكمة هذا الأمتياز :- بریتیە لە اعتباراتی انسانی کەوا دەخوازێ کە دەبێ موردین ((صیدلیە، سوپر مارکێت ... هتد)) متمانەیان هەبێ بە قەرزار تاوەکو پێداویستیەکانی ژیان بەدەست بێنێ وەکو : خواردن و جل و بەرگ و دەرمان.

بەلام ئەو شتانەی تر کە بازرگان دابینی دەکات وەکو : موادی پێویستی خوێندن لە کتاب و ئەوراق کەوا سەمەنەکەی بەدەین ممتاز دانانرێ .

B T: / لە مەلزەمەکەی مامۆستا هیوا ئەم لاپەرانە ((Slide)) تەنها بۆ زانیارییە ((للمعلومات فقط))

((27 ، 29 ، 34 ، 38 ، 39 ، 42 ، 43، 69 ، 70 ، 71، 72، 83، 84))

جـ / امتیاز النفقة :-

حكمة هذا الأمتياز :- اعتباراتی انسانی وا دەخوازێ کە بری پارەی نەفەقە زەمانی دانی هەبێ بە هۆی پێداویستی دائن لە کاتی بژێوی ژیانیدا.

قەرزی نەفەقە قەرزێکی ممتازە وە هەروەها قەرزێکە قابلی حجز کرن نییە بەپێی م 384 / 4 لەقانون مرافعات.

-محل الأمتيازات العامة :- امتیازاتی گشتی لەسەر هەموو ئەموالی مدین دەکرێ جاچ منقول بێ یان عقاربێ وە پێویست ناکات اعلان بکرێ و تۆماربکرێ لەسجلی عقاری ئەگەر پەیوەست بوو بە عقار. وە مافی أولویە دەداتە خاوەنەکەی.

- (الديون المشمولة بالأمتياز هي) :- امتیاز (6) مانگی کۆتایی دەگرێتەوە واتە قەرزی (6) مانگی پێش تەنفیز کردن، یاخود لە تاریخی ئەو ڕووداوەی کە بەهۆیەوە أموالی مدین تەصفیە کراوە وەکو : مردن و اعسار و إعلان کردنی افلاس.

کەواتە قەرزی (6) مانگی کۆتایی بە ممتاز دادەنرێ وە زیاتر لەو ماوەیە بە قەرزێکی عادی دادەنرێ.

امتیازاتی گشتی یەك مرتبەی هەیە كە بریتیە لە مرتبەی چوارەم، وە لە حاڵـەتی تـزاحم و كۆبوونـەوەی امتیازاتی گشتی، وەكو : كۆبوونەوەی سكرتێر لەسەر ڕاتبەكەی لەگـەڵ ئـەو بازرگانـەی كـە خـۆراكی پـێ فرۆشتووە لەگەڵ خزمێكی نزیكی كە داوای نفقە بكات، هەریەكە لەو قەرزانە یەكسـانن لـە مرتبـەدا لـەو كاتەدا هەریەكە لە قەرزەكان وەردەگرێتەوە بە نسبە و تناسب.

5-مصروفات الزراعه في الآلات الزراعيه م 1273 / 1، 2 ، 3/

أ- إمتياز مصروفات الزراعة :-

حكمة الأمتياز :- بیرۆكەی دادپەروەری بە إعتباری ئەوە كەوا دائن بەماڵی خۆی یان كاری خۆی بەشداری دەكات لەبەرهەم هێنانی بەروبوم، بۆیە دادپەروەری تێدایە بەوەی كە مافەكەی وەرگرێتـەوە لـە سـەمەنی بەروبومەكە لە پێش دائنەكانی تر، وە هەروەها مشرع ڕەچاوی زراعەی كردووە.

المبالغ المضمونة بالأمتياز :- هەر مەبلغێك كە خەرج كراوە بۆ استغلال كردنی زەوی زراعی وە ئەو مبلغـە بریتی یە لە تۆ و كیمیاوی و موادەكانی تر و سەمەنی موادی مقاومە حشرات، یـاخود كرێـی ئـەو كەسـانەی چاندیتیان یان ئەو كەسانەی كە بەكاردەهێنرێن لەكارەكانی زراعە، وە كرێ ی مواشی و آلاتەی كـە بـەكرێ گیراوە بۆ زراعەتی ئەو زەوییە وە ئەو خەرجییە پێویستە بۆ ئاوەدانی زەویەكە، وە سەمەنی ئالاتی زراعـی و خەرجییەكانی چاككردنەوە زەمانی نییە.

محل الأمتياز :- امتیاز لەسەر ئەو بەروبومە دەكرێ كەوا ئەو مبلغەی بۆ بەهەرم هێنانی خەرجكراوە بـەڵام لەسەر خودی زەوییەكە یان ئالاتی زراعی یان مواشی امتیاز نیە كە موڵكی ئەو كەسەیە.

ئەو دائنەی كە تمسك دەكات بە امتیاز پێویستە بسەلمێنێ كەوا قەرزەكەی بەكارهاتووە لەبەرهـەم هێنـانی ئەو بەروبومەی كەوا لەسەری داوای امتیاز دەكرێ.

ب- امتياز المبالغ المستحقة في مقابل الآت الزراعة :-

مەبەست لە ئالاتی زراعی :- هەموو ئەو ئامێرانەیە كە بەكاردەهێنرێ لەكشتوكاڵكردن جـاچ بـەكاربێ بـۆ ئامادەكردنی زەویەكە بۆ زراعە یان لەبەرهەم هێنانی ئەو بەروبومە وەكو : ئامێری ئاودان و چاندن، امتیاز لە سەر هەر مبلغێكە كە خەرج دەكرێ لەسەر ئامێری زراعی وەكو : نرخی ئامێرەكە و كرێی گواسـتنەوەی بـۆ كێلگە و مصروفاتی جوانكاری، مصروفاتی بەڕێوەبردنی ئامێرەكە وەكو: نرخی سـوتەمەنی و كرێـی شـۆفێر زامن ناكرێ بە امتیازی ئالاتی زراعی بەڵكو امتیازی مصروفاتی زراعی زامنی دەكات.

7-مؤجر العقار + صاحب الفندق

أ- إمتياز مؤجر العقار : م 1374 / 1 ، 2 ، 3 ،4 /

- حكمة هذا الأمتياز :-

مشرع ويستويەتی عقدی ایجار ئاسان بکات، بۆیە ئەو عقدە گرنگی یەکی زۆری هەیە لەژیانی ئابوری و کۆمەلایەتی، ئەگەر ئەو امتیازە نەبێ ئەو زۆربەی خاوەن عقارەکان توشی تردد دەبن لەبەکرێ دانی عقارەکانیان تەنها ئەگەر بێتو مستاجر ئامادە باشی هەبێ کەکرێیەکە پێشەکی بدات یان کفیل یان هەر تامینێکی تر تقدیم بکات وەکو زەمانێك بۆ دانی کرێیەکە.

- أساس إمتياز مؤجر العقار :- **إمتیازی مونەجر عەقار بریتیە لە بیرۆکەی رهن زەمەنی لەسەر إعتباری ئەوەی کەوا مونەجر و موستەئجر بەشێوەیەکی زەمەنی مەبەستیان ئەوەبووە کە ئەو منقولاتەی موستەئجر لە ناو عقارەکە دادەنێ وەکو زەمانێکە بۆ وەفا کردن بە ئیلتزاماتەکان بەگوێرەی عقدی ایجار.**

- **مەرجەکانی جێگیر بوونی إمتیازی مؤجر :-**

1- **دەبێ عقدی ایجار صحیح بێ.**

2- **دەبێ مأجور عقار بێ.**

- المبالغ المضمونة بالآمتياز :- **ئەو کرێ و مبالغەی کە مستحقی مونەجرە بە گوێرەی عقدی إیجار وەکو : تعویزاتی مستحقی مونەجر لە جیاتی تلف بونی عقارە بەکرێ دراوەکە، یان بەکارهێنانی لە غیری ئەوەی بۆی ئامادە کراوە.**

- محل الأمتياز :- **إمتیازی مونەجر عقار لەسەر ئەو شتانەی کە موجودە لە ناو عقارە بەکرێ دراوەکە کەوا موڵکی مستأجرە جاچ منقول بێ کە قابلی حجزکردن بێ وە بەروبومی زراعی.**

- **مەرجەکانی ئەو منقولاتەی کە إمتیازی لەسەرە :-**

1- **دەبێ ئەو منقولاتە موجود بێ لەناو عقارە بەکرێ دراوەکە وەکو :** ((أثاث ، تحف، **کەلوپەل،** مكائن ،سيارة ، **ئاژەڵ**))

2- دەبێ ئەو منقولاتە قابلی حجز کردن بێت، امتیاز ئەو موادە ناگرێتەوە کە پێویستە بۆ بژێوی ژیانی مستأجر و ئەوانەی نەفەقەی لەسەریانە وەکو: کتابی پێویست بۆپیشەکەی وە ئامێرەکانی کارکردن کەوا بەخۆی وەکەسانی تر بەکاری دەهێنن.

3- دەبێ منقولاتەکە موڵکی مستأجر بێ، وەکو استثناء: إمتیاز دەکرێ لەسەر منقولاتی غیری موڵکی مستأجر وەکو ئەو منقولاتەی موڵکی ئەمانەیە:

أ- مستأجر من الباگن ئەگەر ا یجار من الباگن قەدەغە کرابوو.

ب- موڵکی کەسێکی تر(غیر) بێ ئەگەر موئەجر لەکاتی دانانی ئەو منقولاتە لەعقارە بەکرێ دراوەکە نەزانێ کەوا موڵکی غیر حسن النیە یە.

جـ- موڵکی خێزانی مستأجر بێ((مشرعی مصری بە صراحە دەقی لەسەر هێناوە بەڵام مشرعی عێراقی دەقی لەسەر نەهێناوە بەڵام حوکمی منقولاتی موڵکی غیر لەسەری جێبەجێ دەکرێ ئەگەر موئەجر نەزانێ بەوەی کە موڵکی خێزانی مستأجرە))

تێبینی :- لاپەڕە ((52 تا 88)) تێدا نییە.

تەواو کەری حقوق امتیاز لەلا ((52 تا 88))

ب-إمتياز صاحب الفندق :-

م 1/1375، 2، 3، 4/

خاوەنی فندق جگە لەوەی کە امتیازی هەیە لەسەر کەلوپەلەکانی ئەو کەسەی دێتە ناو فندق، سێ إمتیازی تری هەیە :-

1- امتیازی موئەجر عقار بە نسبەت کرێی ئەو ژوورەی کە هیچ کەلوپەلێکی تێدانیە.

2- امتیازی دابین کاری خۆراك بە نسبەت ئەو خۆراکەی کە پێش کەشی ئەو کەسە دەکرێ کە دێتە ناو فندق.

3- امتیازی پاراستن و چاککردنەوەی منقول بەنسبەت ئەو ئالیکەی کەوا دەدرێتە ئەو ئاژەڵەی کە لەگەڵ ئەو کەسەیە کە دێتە ناو فندق.

- حكمة الأمتياز :- گەرەنتی کردنی دانی ئەو مبلغەی کە مستحقە بۆ خاوەنی فندق لەسەر ئەوکەسەی دێتە ناو فندق بەبۆنەی دانیشتنی لەو فندقە، ئەمەش لەبەر ئەوەی خاوەنی فندق بە حوکمی کارەکەی

ناچار دەبێ پێشوازی بکات لەهەر کەسێك کە داوای مەئوا و شوێنی حەسانەوە دەکات بەبێ ئەوەی ئامرازێکی سقەبێ بۆ ناسینی ئەو کەسە تەنها ئەو کەلوپەلانە دەبینێ کەوا ئەو کەسە دەیهێنێتە ناو فندق.

-أساس امتياز صاحب الفندق :- قانون ئەو کەلوپەلانەی هی ئەو کەسەیە کەوا دێتە ناو فندق بە ڕەهن داناوە بۆ خاوەنی فندق یاخود لەسەر أساسی رهن حیازی لە جۆرێکی تایبەتە.

تێبینی / بۆ خوێندنەوەی مادەکان بگەڕێوە سەر مەلزەمەی مامۆستا هیوا.

- المبالغ المضمونة بالأمتياز :- ئەو بڕە پارەیە دەگرێتەوە کە مستحقی خاوەنی فندقە لەبەرامبەر نووستن و خواردن و خواردنەوە کەوا پێشکەش کراوە بۆ ئەو کەسەی دێتە ناو فندق وەئەوکەسەی دەعوەتی کردووە لەفندق.

- محل الأمتياز :- امتیاز لەسەر ئەو کەلوپەلانەیە کە هی ئەوکەسەیە دێتە ناو فندق یان هی ئەو کەسانەیە کە لەگەڵی دان لەناو فندق یان لە ملحقاتەکانی فندق وەکو : گەراج ، وە جل و بەرگ و سەیارە و ئاژەڵ و پارە و زێڕ و زیو دەگرێتەوە.

- مرتبة امتياز مؤجر العقار وصاحب الفندق :- موئەجر لە امتیاز مرتبەی شەشەمی هەیە، بەلام پێش دەکەوێ بەسەر مصروفاتی پاراستن و چاککردنەوەی منقول وە مصروفاتی زراعی و ئالاتی زراعی ئەگەر بێتو موئەجر عقار حسن النیە بێ.

بۆنمونە : ئەگەر موستەئجر ئامێرێکی زراعی کڕی و سەمەنەکەی نەدا وە بریە ناو ئەو زەویەی کە بەکرێی گرتووە بەبێ ئەوەی کە موئەجر بزانێ سەمەنەکەی نەدراوە بۆیە ئەوکاتە امتیازی موئەجر عقار پێش امتیازی ئالاتی زراعی دەکەوێ.

وەهەروەها خاوەنی فندق لە امتیاز مرتبەی شەشەمی هەیە، ئەگەر امتیازی موئەجر عقار تزاحمی کرد وە کۆبووە لەگەڵ امتیازی خاوەنی فندق ئەوا کامەیان تاریخی لە پێشتر بوو پێش دەکەوێ بەسەر ئەوەی تر.

ئەگەر مستأجر هەندێ کەلوپەلی هێنایە دەرەوە لەخانووە بەکرێ گیراوەکە بەبێ ئەوەی موئەجر پێی بزانێ و بردیە ناو فندق کە خاوەنی فندق نەزانێ بەوەی کە موئەجر امتیازی لەسەر ئەو کەلوپەلانە هەیە ئەوا امتیازی موئەجر نافذ نابێ بە نسبەت خاوەنی فندق تەنانەت ئەگەر تاریخی لە پێشتر بێ، وە هەروەها ئەگەر ئەوکەسە کەلوپەلەکانی بردەدەرەوە لە فندق و لەناو خانوە بەکرێ گیراوەکەی دانا وە موئەجر حسن

النيه بێ ئەوا امتیازەکەی پێش دەکەوێ چونکە امتیازی خاوەنی فندق کە تاریخی لە پێشترە تەنفیز نابێ لەمافی مونەجر.

8- بائع المنقول + المتقاسم في المنقول :-

أ- امتياز بائع المنقول : م 1376

- حكمة الامتياز :- **بائع ئەو کەسەیە کە شتەکەی لە موڵکی مشتری یە بۆیە داد پەروەری تێدایە لەوەی کە مافەکەی وەربگرێتەوە پێش داننەکانی تر، جگە لەمە بۆ ئاسانکردنی عقدی بیع کە بناغەی چالاکی ئابوری یە چونکە امتیاز جۆرێك لە متمانە و ئیتمان دەداتە مشتری.**

- شروط ثبوت امتياز بائع المنقول :-

1- **دەبێ عقدێکی بیعی صحیح هەبێ.**

2- **دەبێ مبیع منقول بێ.**

-المبالغ المضمونة بالأمتياز :-

امتیاز گەرەنتی ثمن و ملحقاتەکانی دەکات وەکو: فوائدی اتفاقی و قانونی، وە گەرەنتی امتیازی تعویضات ناکات کەوا دروست بووە بەگوێرەی عقدی بیع لە ئەستۆی مشتری.

- محل الامتياز :- **امتیاز هەیە لەسەر شتە فرۆشراوەکە بەمەرجێك لەحیازەی مشتری بمێنێتەوە. وە ئەگەر مبیع لەحیازەی مشتری هاتە دەرەوە ئەوا بائع مافی تتبعی هەیە بەمەرجێك نابێ ئەو کەسەی حیازەی بۆ گواستراوەتەوە حسن النیە بێ.**

پ/ ئایا حوکمی چی یە ئەگەر منقول گۆڕا بۆ عقار ؟

ج/ ئەگەر منقول گۆڕا بۆ عقار بطبیعتە، وەکو ئەگەر ئەو ئەدەواتی فرۆشراوە بەکاربهێنرێ لە بیناکردن ئەوا شتە فرۆشراوەکە سیفەی خودی معقولی لەدەست دەدات و دەگۆڕێت بۆ عقار. بۆیە امتیاز نیە لەسەر عقار.

بەلآم ئەگەر منقول گۆڕا بۆ عقار بالتخصیص وەکو : سبلیت کە فرۆشرا و تخصیص کراوە بۆ خزمەت کردنی عقارێکی دیاری کراو ئەوا مافی امتیازی دەمێنێ، چونکە شتە فرۆشراوەکە خودی خۆی لەدەست نادات بە مجرد گۆڕانی بۆ عقار بالتخصیص.





ئەگەر خاوەنی عقاری مرهون سبلتێکی کڕی و ئەمە ئەکەی ئەداو تخصیصی کرد بۆ خزمەت کردنی عقاری مرهون ئەوا ڕەهنەکە دەیگرێتەوە و پێش دەکەوێ بەسەر إمتیازی بائع منقول ئەگەر بێتو دانن مرتهن حسن النیه بێ.

- مرتبة الأمتياز :- بائع منقول لە امتیاز مرتبەی حەوتەمی هەیە، واتە لەدوای امتیاز مونەجر عقار امتیازی خاوەن فندق دێت، بەڵام پێش ئەو دووانە دەکەوێتەوە ئەگەر اسبات بوو کە مونەجر یان خاوەنی فندق بەمەیان زانیوە لەکاتی دانانی مبیع لە خانوە بەکرێ گیراوەکە یان لەفندق.

- إمتياز المتقاسم في المنقول :- م 1377 / 1، 2 /

- المبالغ المضمونة بالأمتياز :- ئەم ئیمتیازە گەرەنتی مافەکانی هەریەکە لە متقاسمین دەکات لەگەڕانەوە بۆ سەر ئەوانی تر بەهۆی قسمەوە لە وەرگرتنەوەی مافەکەی.

- محل الامتياز :- امتیاز ئەو بەشە جیاکراوەیە کەوا کراوە لە بەشی هەریەکە لە متقاسم.

- مرتبة الامتياز :- ئەم ئیمتیازە هەمان ئیمتیازی بائع المنقولە کەوا مرتبەی حەوتەمە، لەکاتی تزاحمی امتیازی بائع منقول لەگەڵ امتیازی متقاسم فی المنقول ئەوا کامەیان تاریخی لە پێشتر بێ ئەوا پێش دەکەوێ، ئەگەر قسمە لە دوای بیع بێ ئەوا امتیازی بائع پێش دەکەوێ، وە ئەگەر بیع لەدوای قسمە بێ ئەوا امتیازی متقاسم پێش دەکەوێ.

((الامتيازات الخاصة العقارية))

بریتیە لە و امتیازاتەی کە لەسەر عقارێکی دیاری کراو دەکرێ لە عقاراتی مدین، کەوا ئەمانەن :-

أ- امتیازی بائع عقار.

ب- إمتیازی مقاول و مهندس و معماری.

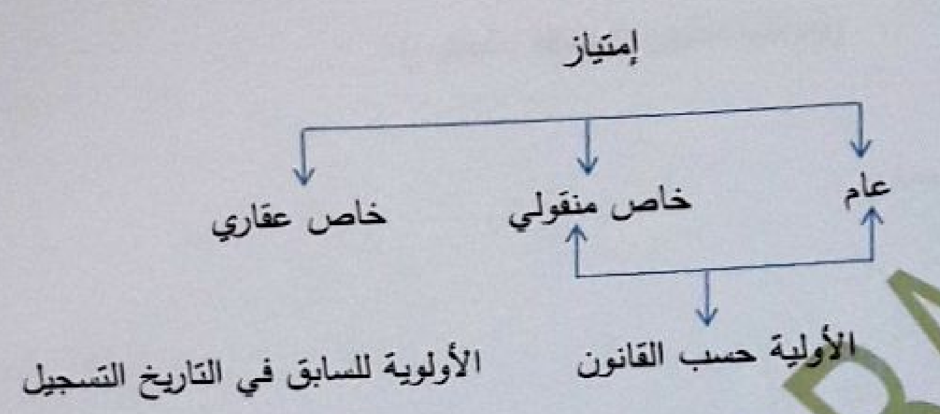
ج- امتیازی متقاسم فی العقار.

- مراتب الأمتيازات العقارية الخاصة :- مافەکانی امتیازی تایبەتی عقاری وەکو: رهن تامینی، هیچ جیاوازیەك نییە لە نێوانیاندا تەنها لەڕووی سەرچاوە نەبێ، وە دیاریکردنی مرتبەی امتیاز بە پێی تاریخی تۆمارکردن دەبێ لەتابۆ ئەوەك بە پێی سروشتی قەرزەکە هەروەکو لە مافەکانی تری امتیاز.

أ- امتياز بائع العقار :- م 1378 / 1 ، 2 /

- محل الامتياز : ئیمتیاز هەیە لەسەر عقارە فرۆشراوەکە.

- مرتبة الأمتياز : بۆ جێگیر بوونی امتیاز پێویستە تۆمار بکرێ لە فەرمانگەی تۆماری خانو بەرە، ئەم ئیمتیازە مرتبەی بۆ دروست دەبێ لەکاتی تۆمار کردن.



الأولوية للسابق في التاريخ التسجيل

مرتبة (1 – 7)

استثناء الحيازة بحسب النية.

....

ب- إمتياز المقاول والمهندس المعماري م 1379 / 1، 2 ، 3/

- حكمة الأمتياز :- ئەم ئیمتیازە تەنها لەسەر زیادەی قیمەتی عقارەکە بەهۆی مقاول و ئەندازیاری بیناسازی، نەوەك لەسەر هەموو قیمەتی عقارەکە.

....

- مرتبة الأمتياز :- بۆ جێگیر بوونی امتیازی مقاول یان ئەندازیاری بیناسازی پێویستە سندێکی رەسمی بنوسرێ دەربارەی ئەو کارانەی ئەو کەسانە کە کردوویانە وە ئەو برە پارەی مستحقە لە بەرامبەر ئەو کارانە وە تۆمارکردنی ئەو امتیازە لە تابۆ لەسەر بنەمای ئەو سەنەدە، وە ئەو امتیازە مرتبەی بۆ دروست دەبێ لەکاتی تۆمارکردن، وە ئەگەر تزاحم روویدا لە نێوان ئەو إمتیازە و هەر مافێکی عینی لەسەر هەمان عقار ئەوا کامەیان تاریخی تۆمارکردنی لە پێشتربێ پێش ئەوانەی تر دەکەوێ.

بەلام ئەگەر ئەو امتیازە دروست بووبێ بەهۆی ئەو کارانەی کراوە لە عقاری مرهون ئەوا جێ بەجێ کردنی ئەو بنەمایەیی پێشوو دائما رهن پێش دەخات بەسەر امتیاز مادام پێویست بێ کە رەهن تۆمار کرابێ پێش دروست بوونی امتیازەکە، بەلام مشرع بریاری داوە کەوا ئیمتیازی مقاول و ئەندازیاری بیناسازی پێش خستووە بەسەر رهن تامینی یان رەهن حیازی عقاری.

- امتياز المتقاسم في العقار :- م 1380 / 1 ، 2/

پێویستە ئەو ئیمتیازە تۆمار کرابێ لە فەرمانگەی تۆماری خانووبەرە، وە مرتبەی بۆ دروست دەبێ لەکاتی تۆمارکردن.

((مراتب الديون المتعلقة بالعقار))

1-امتياز بائع عقار.

2-إمتياز مقاول و مهندس معماري.

3-إمتياز المتقاسم في العقار.

4-رهن تأميني.

5-رهن حيازي / عقاري.

مەرتەبەی ئەو قەرزانەی پەیوەستە بە عقار دیاری دەکرێ بە پێی تاریخی تۆمارکردنیان لە فەرمانگەی تۆماری خانووبەرە، واتە بە پێی اسبقیە فی التاریخ.

ملاحظة /

1- امتیازی مقاول و ئەندازیاری بیناسازی پێش دەکەوێ بەسەر رهن ((تأمینی / حیازی / عقاری)) تەنانەت ئەگەر تۆمارکردنەکەی لە پاش رهنەکە بوو.

2- إمتیازی مبالغ مستحقە للخزینە پێش دەکەوێ ئەگەر پەیوەست بێ بە عقارێک بەهۆی نەبوونی تاریخی تۆمارکردن ((لەبەر ئەوەی پێویست ناکات تۆمار بکرێ لەفەرمانگەی تۆماری خانووبەرە).



حقوق العينية

مافە عينييەكان



كۆميتەی خوێندكارانی ياساورامياری

سەمان کارمەند فریق